

IPC INQUILINO: MIDIENDO LA INFLACIÓN REAL DE LOS HOGARES DE ALQUILER

Análisis comparativo estatal y autonómico de la inflación
para hogares inquilinos

Invierno 2026



GABINETE SOCIOECONÓMICO CONFEDERAL DE CGT



Gabinete Socioeconómico Confederal de CGT
Autores: Lorién Cirera Sancho y Miguel García-Duch
Para cualquier consulta: econlab@econlab.info



Telegram



Bluesky

RESUMEN EJECUTIVO

- ⇒ En este informe se construye un IPC específico para los hogares inquilinos a nivel estatal y autonómico, que sigue la metodología y los datos del IPC, pero utilizando una ponderación del alquiler de vivienda representativa de la realidad de los hogares inquilinos, así como una fuente distinta para los datos de precios del alquiler.
- ⇒ Este IPC es más representativo que el IPC oficial para los hogares que viven de alquiler a precio de mercado, que constituyen el 17 % de los hogares (unos 3,3 millones) en los que viven 8,4 millones de personas.
- ⇒ En 2025, la inflación media que sufrieron los hogares inquilinos fue del 4,7 %, frente al 2,7 % de inflación media que alcanzó el IPC oficial.
- ⇒ Desde enero de 2019 hasta diciembre de 2025, los precios han aumentado un 31 % para las personas inquilinas, mientras que el IPC oficial ha crecido un 25 %.
- ⇒ El diferencial entre el IPC oficial y el IPC inquilino está en máximos de los últimos 6 años, y es previsible que la brecha siga aumentando, pues mientras que el IPC oficial ha moderado su crecimiento, los precios del alquiler de la vivienda siguen incrementándose a gran velocidad.
- ⇒ Por comunidades autónomas, aquellas en las que en 2025 el IPC inquilino medio anual ha sido más elevado son Madrid (5,6 % vs 3 %), Comunidad Valenciana (4,8 % vs 3 %), Andalucía (4,8 % vs 2,7 %) y Cataluña (4,6 % vs 2,5 %), mientras que las variaciones más reducidas se han dado en Cantabria (3,2 % vs 2,5 %), Murcia (3,2 % vs 2 %) y Extremadura (3,2 % vs 2,8 %).
- ⇒ Entre enero de 2019 y diciembre de 2025, las diferencias acumuladas más grandes entre ambos índices se dan en la Comunidad Valenciana (37 % vs 25 %), Baleares (35 % vs 25 %) y Andalucía (35 % vs 26 %), mientras que las más bajas se dan en País Vasco (28 % vs 26 %), Navarra (29 % vs 25 %) y Extremadura (30 % vs 26 %).
- ⇒ Estos datos ponen de manifiesto las limitaciones del IPC oficial para captar el efecto del aumento de precios de la vivienda, y por tanto la insuficiente representatividad del IPC oficial no solo para los hogares inquilinos, sino también hipotecados, o que buscan acceder a la compra de su vivienda. Mientras que el acceso a la vivienda es un componente básico de las condiciones de vida de la clase trabajadora, y el pago por ella un determinante fundamental de su consumo, el IPC oficial apenas la tiene en cuenta.
- ⇒ De este modo, la actualización de salarios en base únicamente al IPC oficial se revela insuficiente, pues implica una pérdida de poder adquisitivo en relación a la vivienda. Es urgente impulsar medidas políticas contundentes para contener el precio de la vivienda, así como lograr incrementos salariales que tengan en cuenta esta realidad.

INTRODUCCIÓN

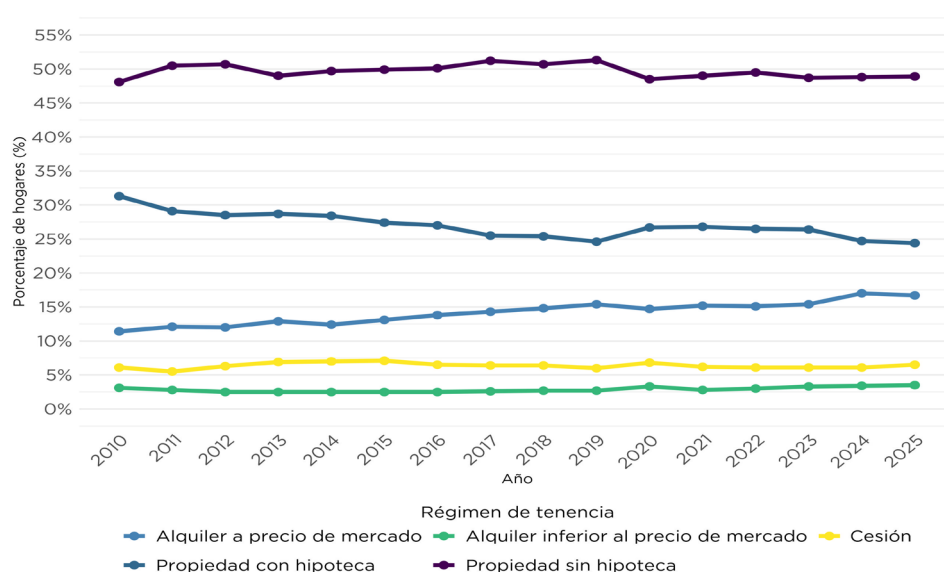
El Índice de Precios al Consumo (IPC), elaborado cada mes por el Instituto Nacional de Estadística (INE), es un indicador económico de gran relevancia. El IPC mide la evolución de los precios de los bienes y servicios que consumimos los hogares españoles, y constituye con ello uno de los principales indicadores para medir la inflación. A partir de él, es posible analizar cómo varía el poder adquisitivo de los salarios y, más ampliamente, cómo afecta la evolución de los precios a la capacidad de consumo de los hogares.

Sin embargo, el IPC, como todo indicador, implica una abstracción y simplificación de la realidad, y se construye a partir de unas determinadas decisiones metodológicas que sirven a unos objetivos concretos, pero que pueden resultar problemáticas para captar otras dimensiones del objeto observado.

Una de las cuestiones respecto a las que el IPC puede resultar insuficiente es el tratamiento de la evolución de los precios de la vivienda. El acceso a una vivienda es una necesidad básica para todas las personas, y para muchos hogares supone una parte fundamental de su gasto. La vivienda, junto a la alimentación y otros bienes básicos, forma parte del núcleo de gasto más elemental y prioritario de los hogares, determinante a su vez en la capacidad de consumo de otros bienes y servicios.

Sin embargo, el régimen de tenencia de la vivienda no es el mismo para todos los hogares. Según los últimos datos disponibles, en el Estado español un 48,9 % de los hogares tiene su vivienda principal comprada y con la hipoteca pagada; un 24,4 % tiene la vivienda en propiedad, pero sigue pagando la hipoteca; un 16,7 % vive de alquiler a precio de mercado; un 3,5 % vive de alquiler a un precio inferior al de mercado; y un 6,5 % vive en una vivienda cedida.

Figura 1. Evolución porcentual de los distintos regímenes de tenencia de la vivienda



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), INE.

De estos distintos regímenes de tenencia, solo el alquiler de vivienda está incluido en la cesta de consumo a partir de la cual se elabora el IPC. El INE considera que la compra de vivienda no forma parte del consumo de los hogares, sino que constituye más bien un activo, que, aunque aporta utilidad con su uso, también funciona como forma de ahorro y puede proporcionar rentabilidad.

Dado que el alquiler de la vivienda constituye solo una parte del total de gasto de los hogares inquilinos, y que del conjunto de los hogares únicamente en torno a un quinto son inquilinos, el gasto en vivienda acaba representando un porcentaje mínimo del gasto agregado total con el que se construye el IPC y, en consecuencia, afecta muy poco a la construcción del índice. Como se puede observar en la *Figura 2*, que muestra las ponderaciones de los distintos grupos de consumo en la elaboración del IPC general, en 2025 el peso del alquiler de vivienda fue solo del 3,6 % del total, menor que el peso de las bebidas alcohólicas y el tabaco, y mucho menor que el de restaurantes y hoteles.

Figura 2. Comparativa de las ponderaciones en 2025 del IPC oficial y del IPC inquilino que construiremos en este informe

	IPC oficial	IPC inquilino
Índice general	100 %	100 %
01. Alimentos y bebidas no alcohólicas	18,5 %	14,5 %
02. Bebidas alcohólicas y tabaco	3,8 %	2,9 %
03. Vestido y calzado	4 %	3,1 %
04. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	12,2 %	31,4 %
04.1. Alquiler de vivienda	3,6 %	24,7 %
05. Muebles, artículos del hogar y artículos para el mantenimiento corriente del hogar	5,3 %	4,1 %
06. Sanidad	5,7 %	4,5 %
07. Transporte	14,4 %	11,2 %
08. Comunicaciones	3,3 %	2,5 %
09. Ocio y cultura	8,6 %	6,7 %
10. Enseñanza	1,9 %	1,5 %
11. Restaurantes y hoteles	14,8 %	11,5 %
12. Otros bienes y servicios	7,7 %	6 %

Fuente: Ponderaciones del IPC oficial provenientes directamente de los datos del IPC del INE. Las ponderaciones del IPC de inquilinos son una elaboración propia a partir de los datos del IPC y de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF).

Dejando de lado la idoneidad de la solución metodológica del INE para construir un índice general realmente representativo del consumo de los hogares y la importancia que tiene en él la vivienda¹, queda de manifiesto que el IPC no resulta

¹ La solución que adopta el INE para el tratamiento de la vivienda en el IPC no es la única posible. En realidad, existen distintas posibilidades metodológicas para incluir la vivienda en la medición de la inflación, y no todos los países optan por la misma. Japón o EE. UU., por ejemplo, tienen

representativo de la realidad específica de los hogares inquilinos, que dedican de media un 25 % de su gasto al alquiler de la vivienda.

En una coyuntura en la que los precios de la vivienda no paran de aumentar, y el acceso a la misma se convierte en un problema cada vez más grave para la clase trabajadora, este informe busca construir un IPC alternativo que permita analizar con mayor exactitud la inflación que sufren los hogares inquilinos. A lo largo del informe, denominamos a este índice «IPC inquilino» para diferenciarlo del «IPC oficial» que elabora el INE. La característica principal de este IPC específico para personas inquilinas, como su propio nombre indica, es que refleja la importancia que el alquiler de la vivienda tiene en el consumo de los hogares de alquiler.

Además, dado que la problemática de la vivienda, aunque generalizada, afecta con mucha mayor virulencia a determinados territorios, este IPC inquilino se elabora tanto para el conjunto del Estado español como para cada una de las CC. AA. que lo conforman.

Los resultados muestran unos niveles de inflación para los hogares inquilinos sustancialmente superiores a los del IPC oficial, en una dinámica ascendente que diverge cada vez más del índice oficial, cuyos incrementos se han moderado en los últimos dos años.

METODOLOGÍA

En este apartado se explican los puntos más importantes de la metodología seguida para construir nuestro índice. Es posible consultar una explicación más detallada en el Anexo, así como descargar en GitHub² todos los datos y los *scripts* de R necesarios para replicar y valorar en detalle nuestros resultados.

El planteamiento básico para construir este IPC alternativo es replicar de la forma más precisa posible la metodología del IPC oficial, pero utilizando una ponderación del alquiler de vivienda representativa de la realidad de los hogares inquilinos, así como una fuente distinta para los datos de precios del alquiler. Para ello, hemos utilizado los microdatos de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF), elaborada también por el INE, que es una de las fuentes, junto a la Contabilidad Nacional, con la que se construyen las ponderaciones del IPC oficial.

Por otro lado, los precios de vivienda que se utilizan para elaborar el índice proceden del portal *Idealista*. Aunque el propio IPC ya calcula mensualmente la evolución de los precios del alquiler de vivienda, hemos optado por utilizar los datos de *Idealista* porque creemos que reflejan más adecuadamente su evolución en los últimos años. Como se puede observar en la *Figura 3*, la variación acumulada del precio del alquiler de vivienda entre 2019 y 2023 que aporta el

en cuenta el precio de la vivienda en propiedad utilizando un enfoque de alquiler equivalente, mientras que la República Checa tiene en cuenta el precio total de la adquisición de la vivienda. Lo que sí es posible señalar, desde una perspectiva crítica, es que excluir el precio de la vivienda en propiedad hace menos representativo el IPC respecto a la realidad de los hogares.

2 Enlace.

IPC es únicamente del 5,2 %, una variación sorprendentemente baja y que choca con los datos que aportan otras fuentes. Esto puede deberse a que, para el cálculo del IPC, el INE tiene en cuenta únicamente las renovaciones de alquiler, excluyendo las viviendas que entran al mercado por primera vez, y utilizando además una muestra limitada en comparación con la que utiliza para seguir las variaciones de precios de otros componentes. Además, en su medición tienen en cuenta el conjunto de viviendas en régimen de alquiler, incluyendo aquellas a precio inferior al de mercado (como las de renta antigua), mientras que, para la elaboración de este índice, tenemos en consideración únicamente los hogares en alquiler a precios de mercado, que son los más comunes. Dado que era preciso encontrar una fuente alternativa que publicase datos con frecuencia mensual, el portal *Idealista* aparece como la opción más sólida.

Figura 3. Comparativa de distintas fuentes de la evolución del precio de la vivienda de alquiler

Fuente	Variación 2019-2023
Idealista	13,8 %
IPC	5,2 %
IPVA	7,9 %
ECV	13,9 %
SERPAVI (vivienda colectiva)	15,5 %

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Idealista, IPC (INE), IPVA (INE), ECV (INE) y SERPAVI (a través de la explotación de datos de Hacienda). Los datos de SERPAVI no incluyen a Navarra ni al País Vasco.

A partir de las nuevas ponderaciones y de esta fuente de precios, se replica el índice utilizando los precios mensuales del resto de componentes que proporciona el propio IPC, siguiendo la metodología de Laspeyres encadenado³. Para facilitar las comparaciones, se establecen las bases de ambos índices (el oficial y el inquilino) en enero de 2019.

El rango temporal elegido (con datos a partir de 2019) responde a un intento de captar el episodio inflacionario pospandemia y los años más relevantes en la aceleración del incremento de los precios de la vivienda.

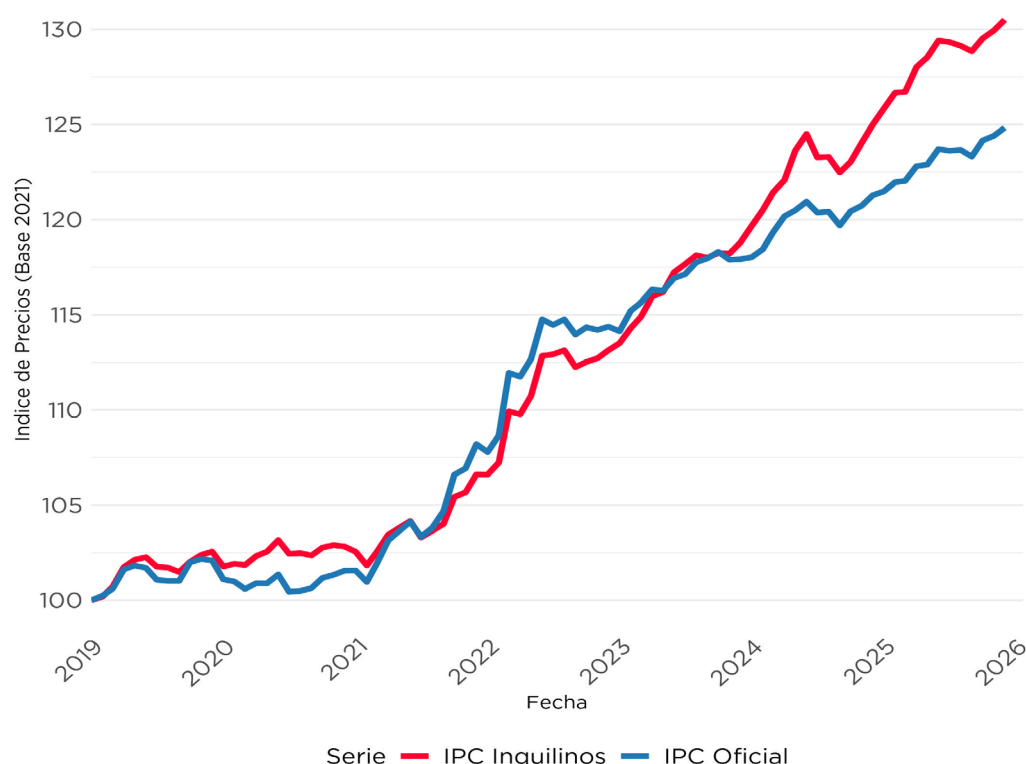
PRINCIPALES RESULTADOS

A nivel estatal, la comparativa entre el IPC oficial y el IPC inquilino refleja la gran presión sobre el poder adquisitivo que están experimentando los hogares que viven de alquiler. Fijando ambos índices con base enero 2019 = 100, el IPC oficial cierra 2025 habiendo aumentado hasta los 125 puntos, mientras el IPC inquilino sobrepasa los 130 puntos, o lo que es lo mismo, un 30 % de incremento en 6 años frente a un 25 % del IPC oficial. Si tomamos únicamente el último año, el IPC oficial subió de media un 2,7 % en 2025, mientras que el IPC inquilino lo hizo un 4,7 %.

3 Para más información, consultar el **Anexo al final** del documento.

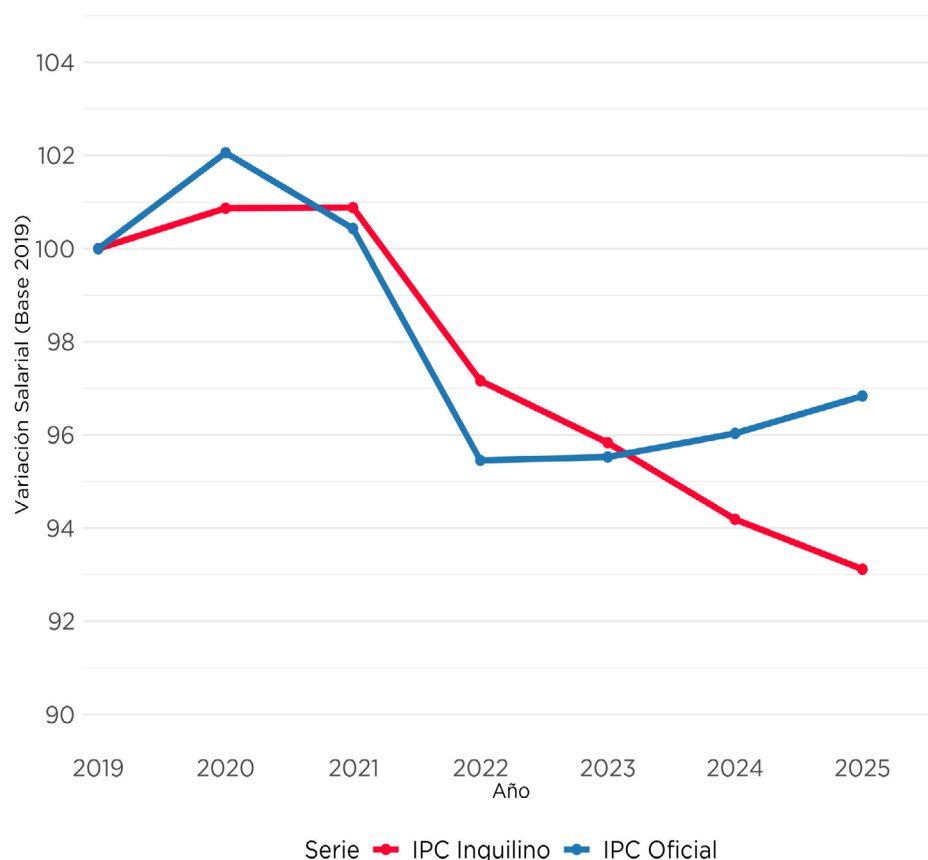
La divergencia entre ambos índices no se da a lo largo de toda la serie. Sus variaciones se producen de forma relativamente paralela hasta finales de 2023, cuando el IPC oficial modera su crecimiento, mientras que el IPC inquilino, impulsado por las subidas del alquiler, continúa creciendo a un ritmo mayor. Esta tendencia ha continuado a lo largo de todo 2025 y no tiene visos de cambiar en el corto plazo. Así, a pesar de que en los últimos dos años la inflación oficial se ha moderado, el incremento del precio de la vivienda eleva la inflación real que experimentan los hogares inquilinos, y presiona a la baja sobre su poder adquisitivo.

Figura 4. Evolución comparada del IPC inquilino y el IPC oficial a nivel estatal.
Base enero de 2019 = 100



Fuente: Elaboración propia con datos del IPC, Idealista y la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF).

A modo ilustrativo, si tomamos la evolución del salario por hora de los últimos años y lo deflactamos con ambos índices, se observa cómo de acuerdo con el IPC oficial las personas trabajadoras habrían recuperado parte del poder adquisitivo que tenían en 2019, mientras que al deflactar los salarios con el IPC inquilino, los trabajadores y trabajadoras que viven de alquiler no solo no habrían recuperado los niveles salariales de 2019, sino que su salario por hora real continuaría cayendo respecto a 2022, que supuso el punto álgido del episodio inflacionario. Tomando como base los datos de variaciones salariales de las estadísticas de Convenios Colectivos de Trabajo, en 2025 los salarios de las personas trabajadoras inquilinas serían ya un 6,9 % más bajos que en 2019.

Figura 5. Evolución del salario medio deflactado con el IPC oficial y el IPC inquilino

Variación salarial pactada en convenios colectivos deflactada con el IPC oficial y el IPC inquilino. Fuente: Elaboración propia con datos del IPC, Idealista, la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) y la Estadística de Convenios Colectivos del Trabajo (CCT).

Es destacable que esta mayor presión sobre el poder adquisitivo de los hogares inquilinos contribuye a erosionar todavía más una renta que tiende a ser más baja que la de la media de los hogares. Como demostró recientemente un estudio del Grupo de Estudios Críticos Urbanos⁴, los hogares inquilinos constituyen la categoría de hogares por régimen de tenencia de la vivienda con rentas más bajas. Según sus autores, mientras que en 2023 la renta anual mediana del conjunto de los hogares era de 35.000 €, la de los hogares inquilinos apenas alcanzaba los 26.000 € (y la de los caseros superaba los 56.000 €). A diferencia de la mayoría de los hogares caseros, que se ubica en los cuartiles⁵ de renta más elevados, entre el 65 % y el 75 % de los hogares inquilinos se sitúa

⁴ Gil, J., García-Duch, M., Vidal, L., A. Martínez, M. (2024). "El mercado de alquiler. Fuente de desigualdad social", *Cuadernos Urbanos*, 1, Grupo de Estudios Críticos Urbanos.

⁵ Si ordenamos a una determinada población (en este caso, a todos los hogares españoles según su renta), y la dividimos en cuatro partes con el mismo número de individuos (el 25 % de los hogares con menos renta, del 25 % al 50 %, etc.), llamamos cuartil a cada una de esas partes. Por otro lado, la mediana es el valor que se encuentra exactamente en la mitad de la distribución, en este caso el valor de la renta del hogar que tiene por debajo al 50 % de los hogares más pobres, y por encima al 50 % de los hogares más ricos.

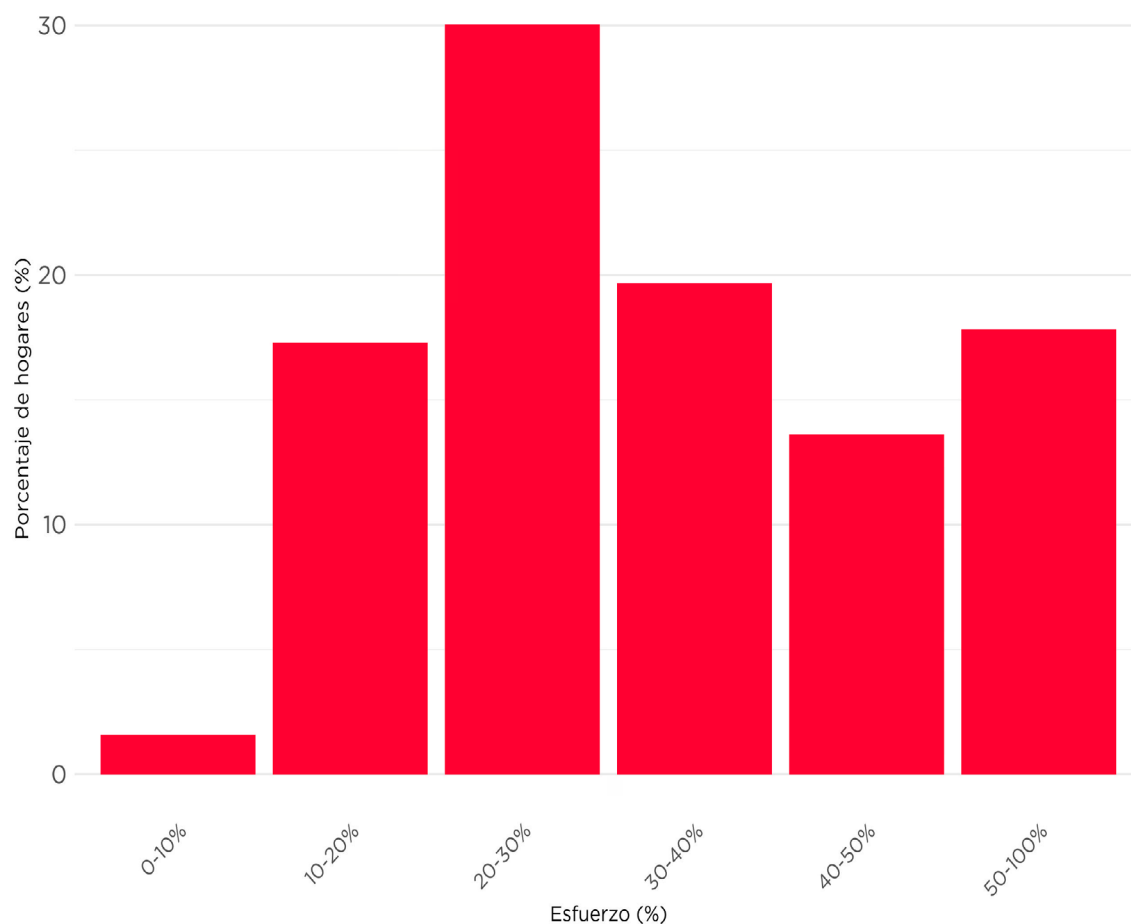
entre el 50 % de los hogares con menos renta. Ante la dificultad de acceder a la compra de una vivienda, el alquiler se presenta muchas veces como la principal opción, si bien para los sectores más empobrecidos de la clase trabajadora en ocasiones alquilar tampoco es una posibilidad.

Esta cuestión se relaciona también con la importancia de los hogares migrantes entre los hogares inquilinos, y especialmente de la migración de fuera de la Unión Europea. Mientras que entre la población de nacionalidad española un 79 % de los hogares viven en una vivienda de propiedad y un 11 % lo hacen en una vivienda de alquiler a precio de mercado, entre la población extranjera de fuera de la UE solo el 24 % de los hogares tiene una vivienda en propiedad, y el 63 % alquila a precios de mercado.⁶ La mayor importancia del alquiler entre los hogares migrantes viene motivada por sus condiciones estructuralmente más precarias, que a su vez conectan con el racismo, la discriminación y la violencia estructural que sufren las personas migrantes en nuestra sociedad. Además, esta mayor incidencia de la tenencia de vivienda en alquiler genera un círculo vicioso en el que el aumento del precio del alquiler refuerza la posición de vulnerabilidad y la insuficiencia de rentas de estos sectores de la clase trabajadora. A esto se añade que los hogares de procedencia migrante carecen en muchas ocasiones de unas redes familiares y comunitarias que contribuyan a sostener y mejorar su seguridad económica. Por ejemplo, para muchas personas de nacionalidad española la herencia es una forma privilegiada de acceder a una vivienda, pero esta posibilidad no existe para una gran parte de los hogares migrantes en la actualidad.

Por último, aunque partiendo de los microdatos de la Encuesta de Presupuestos Familiares situemos la ponderación del alquiler para 2025 en el 24,7 %, hay que señalar que esta es solo la media, y que muchos hogares se encuentran en una situación todavía más complicada, dedicando al pago del alquiler una parte mayor de su consumo y sus ingresos. Así, los últimos datos de la Encuesta de Condiciones de Vida reflejan claramente que el esfuerzo dedicado a la vivienda (contando alquiler y suministros) entre los hogares inquilinos es muy desigual. El grupo más grande de hogares (en torno al 30 %) dedica actualmente entre un 20 % y un 30 % de sus ingresos, pero cerca del 20 % de los hogares de alquiler dedicó entre un 30 % y un 40 % de su renta, el 14 %, entre un 40 % y un 50 %, y el 18 % de los hogares inquilinos dedicó más de un 50 %.

6 Datos de la ECV de 2025. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y nacionalidad de la persona de referencia.

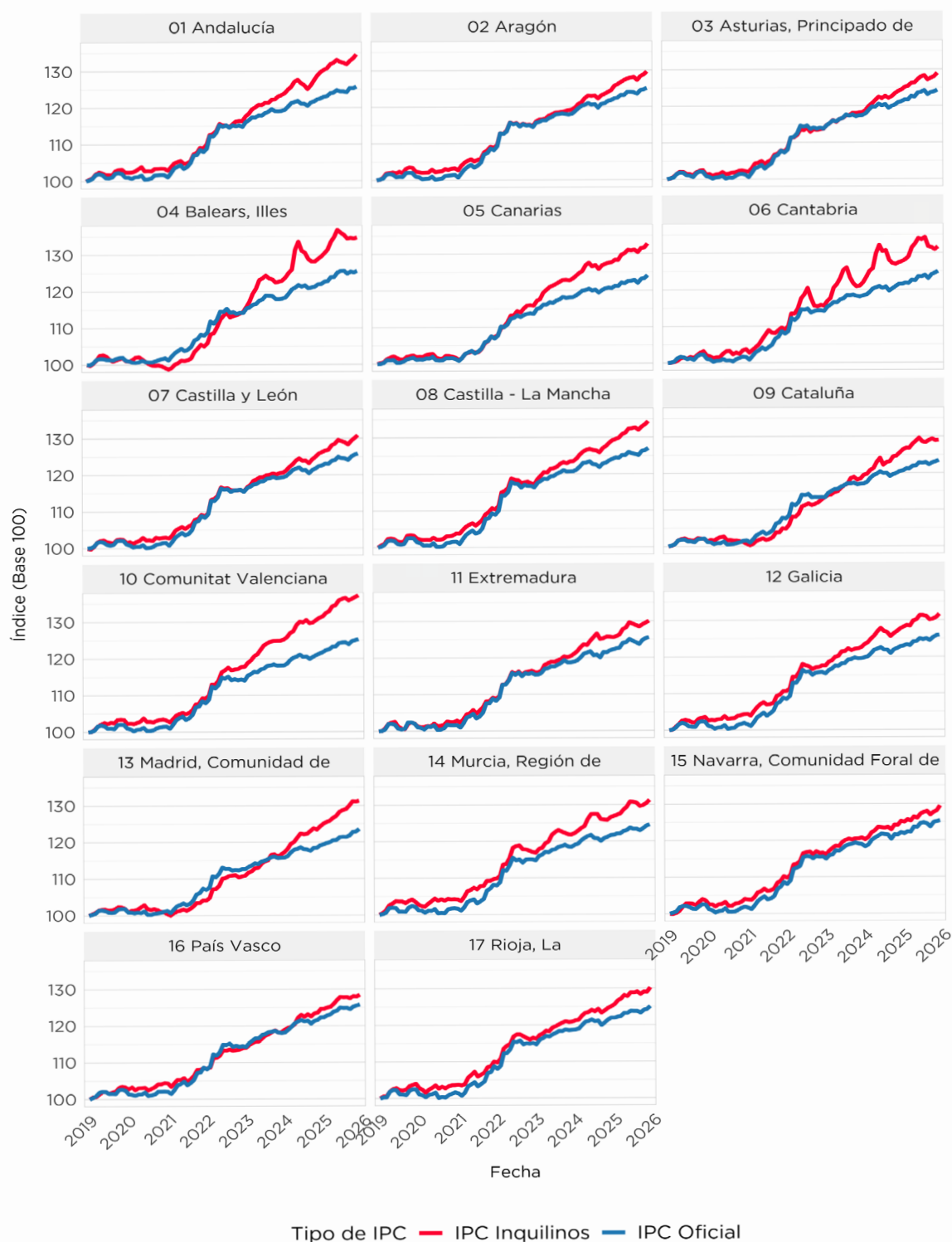
Figura 6. Distribución de los hogares inquilinos según el esfuerzo en el pago de la vivienda en 2025



Fuente: Elaboración propia a partir de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). El esfuerzo equivale al gasto en alquiler y suministros dividido por la renta disponible total del hogar. Se incluyen únicamente los hogares que viven en viviendas de alquiler a precio de mercado. El dato de renta disponible pertenece al año anterior..

Los datos desagregados por CCAA muestran la agudización de las tendencias vislumbradas en el IPC inquilino general en aquellas comunidades autónomas que vienen experimentando mayores subidas del precio del alquiler. Desde 2019 (enero de 2019 = 100), las diferencias acumuladas más grandes entre ambos índices se dan en la Comunidad Valenciana (137 vs 125), Baleares (135 vs 125) y Andalucía (135 vs 126), mientras que las más bajas se dan en País Vasco (128 vs 126), Navarra (129 vs 125) y Extremadura (130 vs 126).

Figura 7. Evolución comparada del IPC inquilino y el IPC oficial por comunidad autónoma. Base enero de 2019 = 100



Fuente: Elaboración propia con datos del IPC, Idealista y la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF).

Por otro lado, si comparamos exclusivamente las variaciones anuales medias, en 2025 las subidas más elevadas del IPC inquilino se produjeron en Madrid (5,6 % de IPC medio anual), Comunidad Valenciana (4,8 %), Andalucía (4,8 %) y Cataluña (4,6 %), y las más reducidas en Cantabria (3,15 %), Murcia (3,16 %), Extremadura (3,17 %) y Navarra (también con un 3,17 %).

Por último, es relevante comparar la diferencia entre ambos índices, el IPC oficial y el IPC inquilino. En este caso, las comunidades en las que en 2025 se ha dado una mayor diferencia entre la inflación media de los hogares inquilinos y la variación media del IPC oficial son de nuevo Madrid, con casi 2,7 puntos de diferencia, Cataluña, con 2,2, y Andalucía, con 2,1. Estos datos apuntan a aquellas comunidades en las que se está dando una mayor presión en los precios de la vivienda de alquiler.

Figura 8. Comparativa de la variación anual media del IPC oficial y el IPC inquilino por CCAA en 2025

CCAA	IPC inquilino	IPC oficial	Diferencia
13 Comunidad de Madrid	5,63	2,95	2,68
10 Comunitat Valenciana	4,80	2,98	1,82
01 Andalucía	4,77	2,70	2,07
09 Catalunya	4,63	2,45	2,19
04 Illes Balears	4,41	3,12	1,29
03 Asturias	4,40	2,83	1,57
08 Castilla La Mancha	4,39	2,38	2,01
02 Aragón	4,28	2,77	1,50
07 Castilla y León	4,12	2,60	1,52
16 País Vasco	4,08	2,99	1,09
17 La Rioja	3,90	2,36	1,55
05 Canarias	3,38	2,10	1,28
12 Galicia	3,23	2,38	0,85
15 Navarra	3,17	2,58	0,59
11 Extremadura	3,17	2,75	0,41
14 Murcia	3,16	2,04	1,12
06 Cantabria	3,15	2,54	0,61

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IPC, la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) e Idealista.

CONCLUSIONES

El análisis del IPC inquilino llevado a cabo en este informe revela que los hogares en alquiler están sufriendo una inflación sustancialmente más alta que la que muestra el IPC oficial. Estos niveles más elevados de inflación devalúan unas rentas que ya de por sí tienden a ser más reducidas que las de otros sectores de la población. Así, el alquiler funciona como un mecanismo de extracción de rentas que se suma a la explotación en los centros de trabajo, aumenta la desigualdad entre hogares inquilinos y rentistas, y perpetúa la pobreza de los hogares de alquiler.

Este informe pone de manifiesto que el IPC oficial está infravalorando la inflación real que experimentan los hogares inquilinos a precios de mercado, que constituyen cerca del 17 % de los hogares en el Estado español. A esto se suma que el IPC tampoco tiene en cuenta la evolución de los precios de la vivienda y las hipotecas para aquellos hogares que son propietarios de la vivienda que habitan y todavía la están pagando. De este modo, el IPC oficial no capta adecuadamente el efecto del precio de la vivienda en la capacidad de consumo de los hogares y, con ello, pierde efectividad como índice exclusivo con el que revalorizar salarios o pensiones, o con el que calcular la pérdida de poder adquisitivo. Dicho de otra forma: la inflación real que experimenta en torno a la mitad de los hogares españoles es superior a la que refleja el IPC oficial, y la actualización de los salarios únicamente en base a ese índice implica en realidad una pérdida de poder adquisitivo en relación a la vivienda. Esto obliga, para concluir, a poner sobre la mesa tres cuestiones fundamentales:

En primer lugar, resulta crítico que el INE ofrezca un indicador de inflación que pondere adecuadamente tanto la vivienda en propiedad como la realidad del alquiler. Los organismos oficiales de numerosos países ya producen este tipo de indicadores, e incluso en las instituciones europeas se discute sobre la necesidad de medir la inflación teniendo en cuenta los precios de la vivienda⁷. A pesar de los esfuerzos recientes por aportar transparencia mediante el nuevo Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI), este instrumento posee limitaciones temporales y metodológicas que le impiden actuar como un termómetro de la inflación inmediato. En consecuencia, seguimos necesitando un indicador que refleje fielmente el esfuerzo habitacional en el IPC.

En segundo lugar, el rápido crecimiento del precio de la vivienda y su potencial efecto sobre el poder adquisitivo apuntan a la necesidad de impulsar políticamente medidas contundentes para reducir el precio de la vivienda y, en última instancia, imponer su desmercantilización, evitando que funcione como un activo del que es posible obtener rentabilidad a costa del derecho a la vivienda.

Por último, este informe pone de manifiesto la insuficiencia de las actualizaciones salariales en base al IPC oficial como forma de evitar la pérdida de poder adquisitivo. Las cláusulas de garantía salarial son una herramienta fundamental para defender los salarios de las dentelladas de la inflación, y es necesario seguir impulsándolas en los convenios colectivos para que cubran a la mayoría de los trabajadores y trabajadoras. Sin embargo, el encarecimiento de la vivienda hace necesario que estas cláusulas de revisión vayan más allá, incluyendo la variación de los precios de la vivienda para garantizar realmente el poder adquisitivo de los salarios.

⁷ Eiglsperger, M., Ganoulis, I., Goldhammer, B., Kouvavas, O., Roma, M., Vlad, A., (2024). "Owner-occupied housing and inflation measurement", European Central Bank. Statistics Paper Series No 47.

ANEXO. CUESTIONES METODOLÓGICAS ADICIONALES, LIMITACIONES Y FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

Para la obtención de las ponderaciones del alquiler se han utilizado los microdatos de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF). Se han filtrado los hogares por régimen de tenencia de la vivienda, seleccionando únicamente aquellos con alquiler a precios de mercado, y se han calculado las ponderaciones del alquiler como cociente del gasto monetario agregado en alquiler de vivienda respecto al total del gasto monetario. Una vez construidas las nuevas ponderaciones del alquiler de vivienda, se han recalculado los pesos del resto de componentes para cada año, manteniendo sus pesos proporcionales. El IPC es un índice tipo Laspeyres encadenado, lo que implica que mide la variación de precios sobre una cesta de consumo fija, pero actualiza sus ponderaciones anualmente para capturar fielmente los cambios en los hábitos de las familias y corregir el sesgo de sustitución. Una vez obtenidas las ponderaciones con las que construir el IPC inquilino, se ha trabajado con los datos desencadenados del IPC y de *Idealista*, recalculando el índice y volviéndolos a encadenar.

Respecto a la utilización de los precios del alquiler proporcionados por el portal *Idealista*⁸ como fuente para medir la evolución del precio de la vivienda, debemos señalar que esta decisión no carece de limitaciones. Sin embargo, estas son comparativamente menores a las distorsiones que provocaría utilizar otros índices alternativos como proxy de la variación de los precios de la vivienda. Además, otras fuentes disponibles para medir el precio de la vivienda carecen de la granularidad geográfica y temporal necesaria, y se publican con un gran retraso temporal.

La principal limitación que encontramos a la utilización de *Idealista* como fuente de datos es que esta refleja los incrementos de precios de las viviendas que están en ese momento saliendo al mercado del alquiler (precio marginal), y no de los alquileres que pagan regularmente el conjunto de los hogares inquilinos (precio medio). Pero la evolución de estos precios marca la tendencia del mercado, no solo de las nuevas viviendas que salen al mercado en régimen de alquiler, sino también de las viviendas ya alquiladas, aunque estas últimas no puedan incrementar drásticamente sus precios a corto plazo. En todo caso, en el futuro puede ser conveniente explorar otras posibles fuentes de precios de vivienda y validar la robustez de los resultados en base a ellas.

El IPC inquilino que presentamos en este informe constituye una herramienta útil para aproximarse a la inflación que experimentan los hogares inquilinos. Sin embargo, los efectos en la capacidad de consumo del crecimiento de los precios y específicamente de la vivienda no pueden limitarse a este indicador. Una de las razones por las que es necesario seguir profundizando es que no todos los grupos y subgrupos que conforman el IPC general son igual de “prioritarios”

⁸ Las series temporales facilitadas por *idealista* para el seguimiento de la evolución del mercado del alquiler en distintas zonas geográficas se encuentran disponibles en ([enlace](#)).

en el consumo de los hogares. Esto implica que el aumento de precios en determinados componentes tiende a afectar al patrón de consumo general y alterar el peso en el consumo agregado de otros componentes, es decir, a alterar las ponderaciones de los distintos grupos y subgrupos que conforman el IPC. En la elaboración de nuestro IPC inquilino, para simplificar, hemos extrapolado las ponderaciones previas de los distintos grupos distintos al alquiler de vivienda a la nueva ponderación del alquiler de vivienda, manteniendo las proporciones entre ellos, pero reduciendo en conjunto su peso, como se muestra en la *Figura 2* al comienzo del informe. En el futuro, sería positivo tomar el conjunto de los pesos de los componentes a partir de los microdatos de la EPF de los hogares inquilinos, para reflejar más fielmente su patrón de consumo.

Por otro lado, la metodología que presentamos abre la puerta a construir índices de precios alternativos con cualquier otro conjunto de ponderaciones que se considere relevante. Una posible vía de investigación de gran interés puede ser la elaboración de IPCs alternativos según quintiles de renta de los hogares, siguiendo los patrones de consumo que ya desagrega la EPF cada año.

Por último, es necesario ser conscientes, al comparar estos indicadores, de que representan las variaciones de precios de distintos patrones de consumo, y su comparabilidad radica en ese plano, y no debe confundirse con la comparación entre capacidades de consumo absolutas, que deben medirse siempre en relación a una renta. Esto es relevante porque, por ejemplo, eventualmente puede darse la situación de que el IPC oficial, más representativo de los hogares que no pagan alquiler ni hipoteca, sea más elevado que el IPC de inquilinos. Pero eso no significará necesariamente que ese grupo tenga menos capacidad de consumo en sentido absoluto (eso dependerá de su renta, y, en general, los hogares inquilinos tienden a tener una menor renta disponible con alquiler imputado), sino que indicará únicamente que los precios del patrón de consumo que representa el IPC general han crecido más que los precios del patrón de consumo de los hogares inquilinos.

