L'IPC alternatiu per a llogaters i hipotecats: un índex per reflectir millor el cost de la vida

Resum general

L'Índex de Preus al Consum (IPC) no reflecteix adequadament l'augment real del cost de la vida per a les llars que paguen un lloguer o una hipoteca. L'IPC general només incorpora el preu de l'habitatge de manera molt limitada: en el cas del lloguer, només considera les renovacions de contracte, amb una mostra molt limitada i, en el cas de les hipoteques, directament les exclou del càlcul. A més, infrarepresenta el pes real del cost de l'habitatge a l'hora de fer-ne el càlcul.

Això comporta que l'IPC general només descriu bé el cost de la vida del **46% de les llars**, principalment d'aquelles que tenen l'habitatge pagat o cedit. En canvi, un càlcul que permeti incorporar l'IPC per a persones llogateres i per a persones hipotecades és molt més representatiu del **54% de les llars** que paguen lloguer o hipoteca, i especialment per a les famílies amb infants, el **72,4%** de les quals tenen algun d'aquests costos.

Tanmateix, les dades de l'Enquesta de condicions de vida (ECV) mostren increments molt superiors: un **7%** en el preu real del lloguer i un **9,8%** en les hipoteques, així com un pes real molt més elevat d'aquests costos en el pressupost de les llars (35,75% en lloguers i 22,52% en hipoteques).

Quan s'introdueixen aquests valors reals, l'IPC específic per a llogaters i hipotecats per al 2024 no és del **2,9%** com marca l'IPC general, sinó aproximadament del **4,5%**, és a dir, d'**1,6 punts més**.

Això implica que les persones que van rebre increments salarials del **2,9%** (convenis sectorials) o del **2,73%** (convenis d'empresa) van experimentar una **pèrdua de poder adquisitiu real d'entre 1,6 i 1,8 punts**, malgrat que l'IPC general suggereix que no hi va haver pèrdua.

Per solucionar aquesta situació, la UGT de Catalunya **reclama que l'IPC de les persones llogateres i hipotecades esdevingui una estadística**. Alhora, plantegem introduir **en la negociació col·lectiva una clàusula específica que compensi l'increment real del cost de l'habitatge que l'IPC actual no recull**, i fixem el 2026 com l'any per recuperar el poder adquisitiu perdut per l'encariment encobert del lloguer i la hipoteca. Igualment, la UGT de Catalunya insta a les administracions catalanes que apliquin el mandat del 15% del Pla Sectorial Territorial d'Habitatge, d'habitatge protegit als municipis amb mercats tensionats i a reforçar la política pública d'habitatge amb més oferta protegida, especialment de lloguer i en dret de superfície. El sindicat també aposta per desplegar plenament els mecanismes de control de preus del lloguer, tant de la legislació catalana com de l'estatal, per garantir estabilitat i protegir les llars vulnerables, i defensa un model urbanístic que prioritzi les necessitats de les persones que hi viuen per sobre dels usos turístics o temporals que expulsen la població treballadora dels nuclis urbans.

La dificultat que té l'IPC de reflectir el preu de l'habitatge

Tot i que l'IPC és una molt bona eina per calcular l'evolució del cost de la vida de molts elements de la cistella de la compra, fracassa a l'hora de reflectir realment la variació de la despesa que fan les famílies en els costos del lloguer i la hipoteca.

El preu de l'habitatge afecta molt poc l'IPC. En el càlcul de l'IPC fet per l'INE per al 2024 a Catalunya, el preu del lloguer afectava l'IPC en un 5,09%, una hipòtesi molt irreal del pes real de l'habitatge en la despesa familiar, si el comparem amb qualsevol altra estadística oficial o enquesta relacionada amb l'habitatge.

A més, el càlcul que fa l'INE de l'IPC només és sobre les renovacions de contracte de lloguer, no sobre tots els lloguers que paguen les famílies, que inclou també els nous contractes.

D'altra banda, tot i que per a la majoria de les rúbriques de l'IPC, l'INE analitza fins a 200.000 preus a tot l'estat espanyol, la mostra d'alguns preus es realitza amb una enquesta complementària a llars que es molt petita per a tenir un detall estadístic molt gran.

Finalment, l'IPC no reflecteix de cap manera el preu de la hipoteca, ja que en lloc d'una despesa el considera una "inversió", de manera que descarta la hipoteca de qualsevol càlcul en la cistella de la compra i, per tant, no en reflecteix l'evolució en els preus.

El fet és que, per tots aquests motius, l'increment del cost de la vida pel preu de l'habitatge, queda mal reflectit en l'IPC: per un costat, està infrarepresentat, amb un pes en la cistella de la compra molt més baix del que té realment; i, per l'altre, amb dades incompletes sobre els seus costos.

L'IPC general només reflecteix bé el cost de la vida del 46% de les llars

L'IPC de les persones llogateres i de les persones hipotecades reflecteix molt millor el cost de la vida de més de la meitat de les llars de Catalunya, i encara és més adient per descriure el cost de la vida de les famílies amb infants, ja que afectaria més del 70% de les llars.

A Catalunya, el 2024 existien 3.124.802 llars; d'aquestes, 1.296.000 tenien casa de propietat sense cap hipoteca i 152.500 gaudien de l'habitatge en cessió sense cap prestació econòmica. En canvi, 872.000 pagaven lloguer i 804.000 pagaven hipoteca (1.676.000 llars en total).

L'IPC de les persones llogateres i el de les persones hipotecades és d'aplicació a més del 54% de les llars de Catalunya que o bé estan pagant un lloguer o bé estan pagant una hipoteca, mentre que l'IPC general explicaria molt millor la pujada del cost de la vida de les llars que tenen l'habitatge en propietat amb la hipoteca ja pagada o bé el gaudeixen sense cap retorn econòmic pel fet de ser cedits (per familiars, amics o una administració o entitat), que serien el 46% de les llars. Cal remarcar que el gruix de famílies amb infants, el 72,4%, o bé tenen hipoteca o bé paguen un lloguer pel seu habitatge i, per tant, l'IPC de les persones hipotecades i de les persones llogateres reflectiria molt millor l'evolució de la seva economia.

Distribució en percentatge i nombre absolut de les llars per tinença d'habitatge i composició el 2024

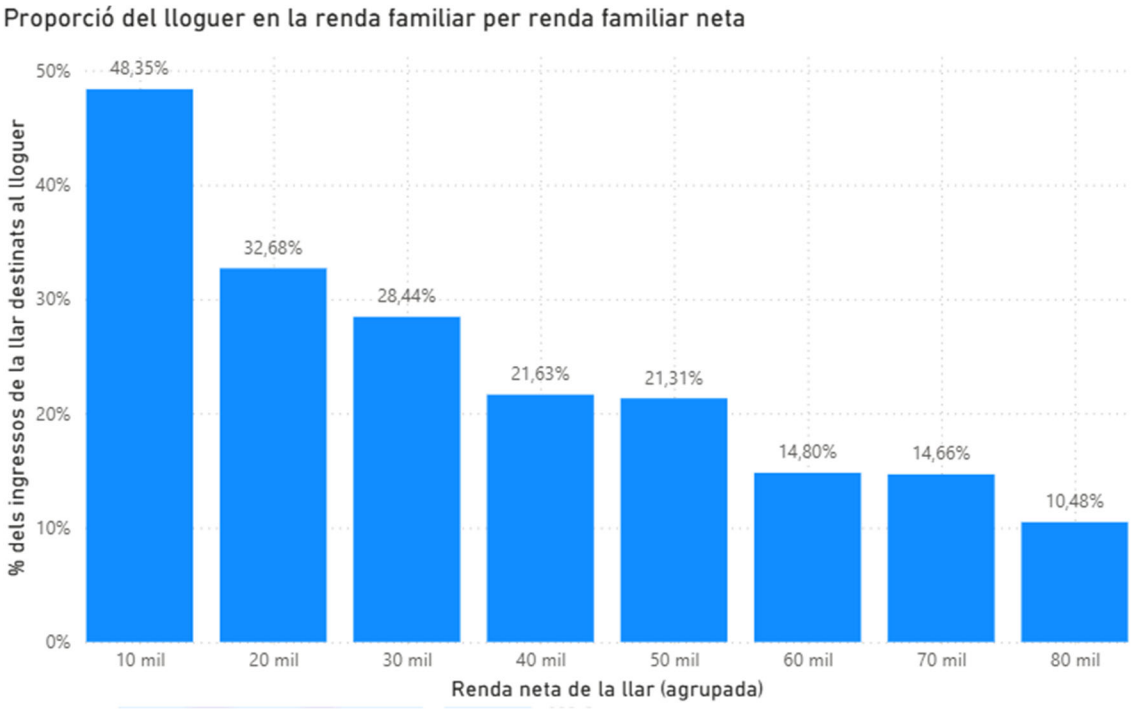
Tinença d'habitatge	2 o més adults sense infants	Dones soles	Homes sols	Llars amb infants	**Total**
De lloguer a preu de mercat	18,03%	20,83%	33,86%	27,73%	**23,63%**
De lloguer a preu inferior al de mercat	3,62%	6,75%	6,27%	3,31%	**4,28%**
En cessió gratuïta	3,35%	6,93%	8,75%	4,42%	**4,88%**
En propietat amb hipoteca	19,85%	12,06%	17,60%	41,36%	**25,72%**
En propietat sense hipoteca	55,16%	53,43%	33,52%	23,19%	**41,49%**
Total	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	100,00%

Tinença d'habitatge	2 o més adults sense infants	Dones soles	Homes sols	Llars amb infants	**Total**
De lloguer a preu de mercat	223.689	93.618	128.267	292.730	**738.305**
De lloguer a preu inferior al de mercat	44.881	30.318	23.756	34.905	**133.860**
En cessió gratuïta	41.523	31.155	33.142	46.679	**152.498**
En propietat amb hipoteca	246.266	54.209	66.687	436.604	**803.766**
En propietat sense hipoteca	684.494	240.142	126.966	244.771	**1.296.373**
Total	**1.240.854**	**449.443**	**378.817**	**1.055.688**	**3.124.802**

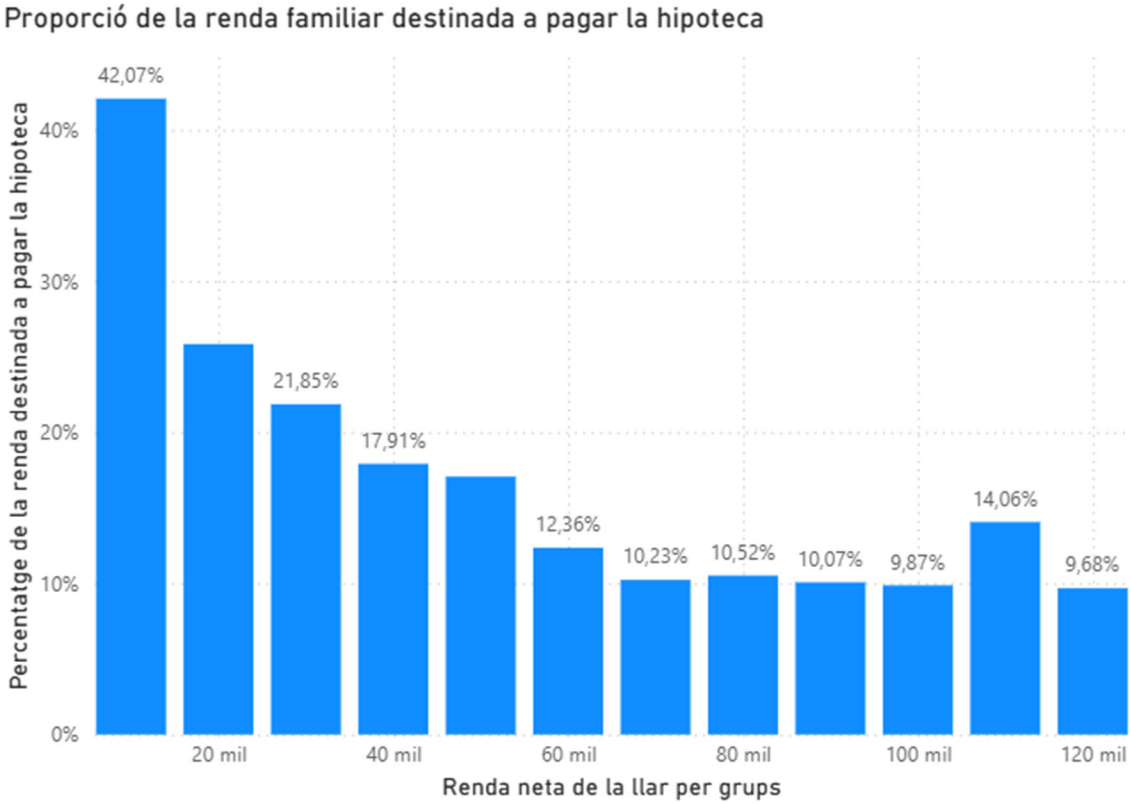
Font: Elaboració pròpia amb les microdades de l'Enquesta de condicions de vida del 2024, INE

Un IPC que amaga la desigualtat social

Per afegir més elements a la debilitat de l'IPC a l'hora de reflectir el cost real de les famílies, el pes del lloguer i de la hipoteca en les llars és més alt per a les rendes més baixes, i arriba gairebé al 50% en les llars amb els ingressos més baixos. En canvi, en les llars amb rendes més altes, el cost del lloguer i de la hipoteca voreja el 10%. De fet, l'IPC reflecteix molt millor el pes del lloguer en el cas de llars amb les rendes més altes que en la resta de llars de Catalunya.



Font: Elaboració pròpia amb les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) de 2024, INE



Font: Elaboració pròpia amb les microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida del 2024, INE

L'IPC de les persones llogateres

La dificultat que té l'IPC en reflectir l'evolució real del preu del lloguer

El pes de l'habitatge en el càlcul de l'IPC es reflecteix d'una forma molt minsa. Ho veiem comparant el preu del lloguer el 2024, que va créixer una mitjana d'un 1,7%, mentre que segons l'Enquesta de Condicions de Vida, que inclou el preu del lloguer que declaren les famílies a Catalunya, l'increment va ser d'un 7%.

D'altra banda, el pes del lloguer per a les famílies amb lloguer no és un 5,09% sinó que, també segons l'Enquesta de Condicions de Vida, el pes és del 35,75% del total dels ingressos nets familiars.

Pagament de lloguers a Catalunya (total)

Any	Pagaments de lloguer total a Catalunya	% dels ingressos de la llar destinats al lloguer	Lloguer mitjà mensual
2021	5.296,88 M€	35,42%	599,91 €
2022	5.580,56 M€	36,84%	596,19 €
2023	5.760,13 M€	36,70%	600,73 €
2024	6.908,56 M€	35,75%	642,98 €

Font: Elaboració pròpia amb microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida del 2021, 2002, 2023 i 2024

El càlcul de l'IPC de les persones llogateres

Introduint el pes real del lloguer declarat (35,75%) i el creixement real del lloguer entre 2024 i el 2023 declarat per les persones llogateres (7%), la mitjana d'increment de l'IPC de les persones llogateres es desvia 1,6 punts respecte a la mitjana de l'IPC, fent que l'IPC interanual del 2024 percebut per les famílies amb lloguers fos del 4,5% en lloc del 2,9% que reflecteixen les dades de l'IPC (vegeu la taula adjunta).

	IPC GENERAL	IPC PERSONES LLOGATERES
INCREMENT DEL COST DE LA VIDA PEL PREU DE L'HABITATGE	+0,087	+2,519
INCREMENT DEL COST DE LA VIDA PER LA RESTA DE RÚBRIQUES	+2,716	+1,838
MITJANA INCREMENT IPC 2024	2,802	4,356

DESVIACIÓ DE L'IPC HIPOTECAT DEL GENERAL		**+1,554**
IPC INTERANUAL	**2,9**	**4,454**

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2023 i 2024 i amb dades de l'INE

L'IPC de les persones hipotecades

Els problemes de l'IPC amb l'inclusió del preu de les hipoteques

L'IPC ignora les hipoteques en el seu càlcul, ja que es considera que la compra de l'habitatge és una "inversió" i no una despesa. Aquesta visió és limitada, perquè la compra de l'habitatge inclou elements de despesa, com és la part d'interessos de la hipoteca. A més, aquesta hipoteca no només pot variar pels preus de compravenda, sinó també per la variació dels tipus d'interès, que poden fer créixer o decréixer el cost de la hipoteca.

Considerant que el preu de la hipoteca també ha anat pujant, igual que el del lloguer (tant per les noves hipoteques que s'estan contractant en un període de creixement dels preus de compravenda, com pels costos financers) a través de l'Enquesta de Condicions de Vida, en què les persones declaren el preu mensual de la seva hipoteca, també podem calcular el percentatge de renda familiar destinat a pagar aquest préstec. El pes de la hipoteca el 2024 per a les famílies amb hipoteca va ser del 22,52%, i l'augment de la hipoteca va ser altíssim, d'un 9,8%.

Pagament d'hipoteques a Catalunya (total)

Any	Pagaments d'hipotecas totals a Catalunya	Percentatge de la renda destinada a pagar la hipoteca	Quota d'hipoteca mitjana
2021	5.316.100.735,33	18,84%	551,77
2022	5.069.371.796,40	19,14%	558,02
2023	5.718.084.643,19	20,75%	611,70
2024	6.107.638.745,31	22,52%	671,39

Font: Elaboració pròpia amb microdades de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2021, 2002, 2023 i 2024

El càlcul de l'IPC de les persones hipotecades

Per obtenir l'IPC interanual de les famílies amb hipoteca, cal comparar el pes real del lloguer declarat (22,52%) i el creixement real de les hipoteques entre el 2024 i el 2023 declarat per les famílies hipotecades (9,8%). Així, veiem com la mitjana d'increment de l'IPC de les persones hipotecades es desvia 1,6 punts respecte a la mitjana de l'IPC, de manera que l'IPC interanual del 2024 percebut per les famílies amb hipoteques és d'un 4,5% en lloc del 2,9% que reflecteixen les dades de l'IPC (vegeu la taula adjunta).

	IPC GENERAL	IPC PERSONES HIPOTECADES
INCREMENT DEL COST DE LA VIDA DEGUT AL PREU DE L'HABITATGE	+0,087	+2,198
INCREMENT DEL COST DE LA VIDA DEGUT A LA RESTA DE RÚBRIQUES DE L'IPC	+2,751	+2,208
IPC TOTAL	2,802	4,406
DESVIACIÓ DE L'IPC HIPOTECAT DEL GENERAL	-	**+1,615**
IPC INTERANUAL	**2,9**	**4,515**

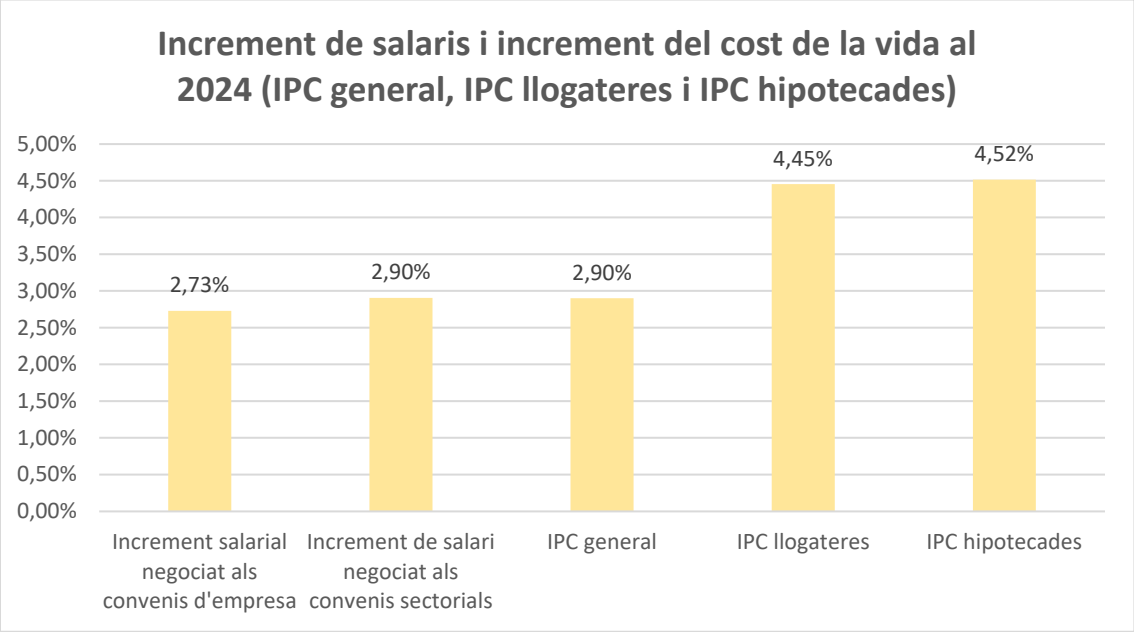
Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2023 i 2024 i amb dades de l'INE

La pèrdua de poder adquisitiu de les famílies amb lloguer i hipoteca és més elevat que la de les persones amb el pis pagat o cedit

Per a les persones treballadores que paguen un lloguer o una hipoteca, i que tenen conveni sectorial, el 2024 es va negociar un increment de salaris d'un 2,9%. Segons l'IPC interanual ordinari, aquesta pujada de sous és igual a la pujada del cost de la vida, i per tant no hi va haver-hi pèrdua o guany de poder adquistiu. Però a l'hora de la veritat, per a les persones amb lloguer i les persones amb hipoteca, la pèrdua de poder adquistiu va ser d'uns 1,6 punts.

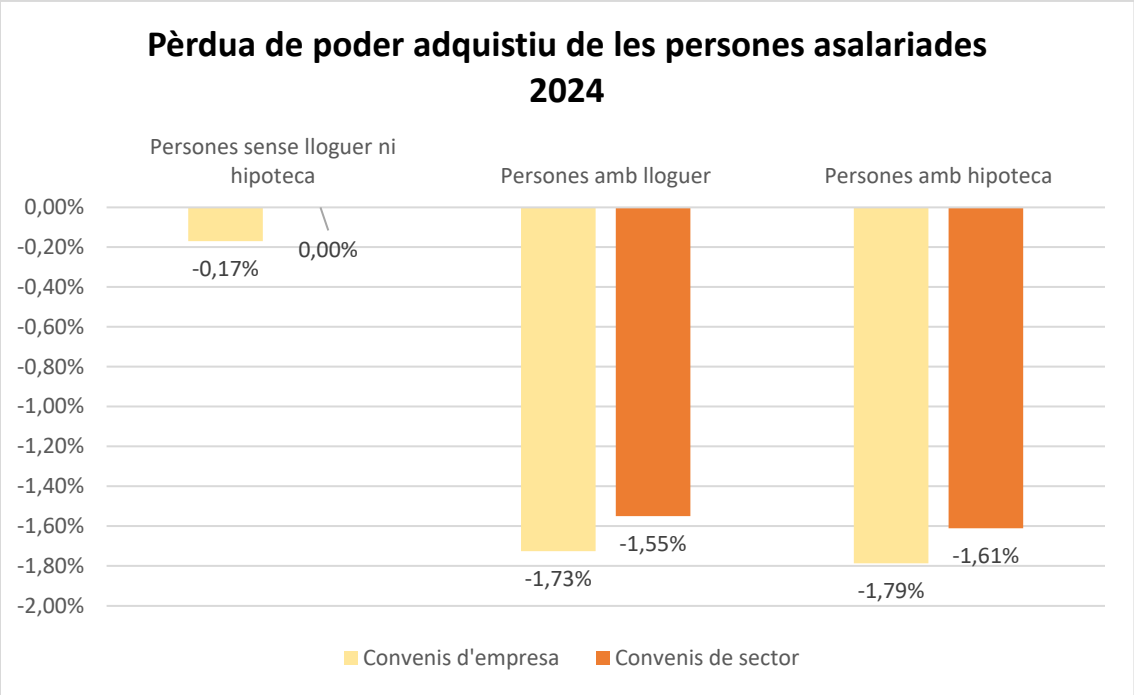
Per a les persones amb conveni d'empresa i que, per tant, el 2024 van tenir un increment salarial del 2,73%, la pèrdua de poder adquisitiu va ser encara més gran, del 1,73%. En canvi, les dades de l'IPC general fan creure que aquell any no hi va haver pèrdua de poder adquisitiu per a les persones treballadores, cosa que és falsa: hi va haver una pèrdua d'entre l'1,55 i l'1,79%.

En la taula següent es recull l'evolució de l'IPC, l'IPC de persones amb lloguer i l'IPC de persones amb hipoteca, i el creixement salarial pactat el 2024.



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de Condicins de Vida de 2024 i 2023, de l'Observatori del Treball i del Model Productiu i de l'INE

La taula següent reflecteix la pèrdua de poder adquisitiu de les persones assalariades segons el tipus de tinença d'habitatge.



Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de 2024 i 2023, de l'Observatori del Treball i del Model Productiu i de l'INE

Propostes de la UGT de Catalunya

- **Que l'IPC de les persones amb lloguer i amb hipoteca sigui una estadística oficial.** Reclamem que l'INE faci un càlcul oficial de l'IPC que inclogui el pes real de la hipoteca i del lloguer, igual que fa un índex diferenciat de preus harmonitzats per fer-ho compatible amb la cistella de compra europea, o el subjacent, que no inclou costos volàtils com els de l'energia. Des de la UGT de Catalunya creiem important que el mateix IPC publiqui anualment una actualització dels preus amb la variació real de preus del lloguer i de la hipoteca i amb el pes real en la cistella de la compra de les famílies.

- **Clàusula als convenis per compensar el creixement real del preu de l'habitatge.** Introduirem en la negociació col·lectiva una clàusula de compensació pel preu de l'habitatge, que complementi el cost de preus no reflectits a l'IPC.

- **El 2026 ha de ser l'any de la recuperació salarial.** Millora dels salaris el 2026, que permeti recuperar la pèrdua de poder adquisitiu encoberta produïda per l'increment de costos de l'habitatge.

- **Aplicar el mandat del 15% d'habitatge protegit.** Demanem la implementació del Pla Sectorial Territorial d'Habitatge, que ha d'aconseguir un 15% d'habitatge protegit als municipis amb un mercat d'habitatge tensionat.

- **Més i millor habitatge protegit de lloguer i de dret de superfície.** Una aposta per les polítiques públiques d'habitatge i per la inversió d'habitatge que incrementi l'habitatge de lloguer públic i l'habitatge protegit en dret de superfície.

- **Continuar controlant els preus del lloguer.** Desplegar plenament les legislacions catalana i estatal, com la *Ley de vivienda*, per continuar fent efectius els mecanismes de control de preus al lloguer en les zones de mercat tens i la protecció de les famílies vulnerables davant de desnonaments.

- **Reclamem un canvi de model urbanístic i d'habitatge que prioritzi l'habitatge per als que hi viuen i no tant per a usos turístics i temporals.** Acabar amb un model urbanístic i d'habitatge que dona més facilitats per utilitzar l'habitatge disponible en els nuclis urbans més actius a qui hi passa sense establir-s'hi (usos d'habitatge per al turisme, per a lloguers de temporada, etc.) que per a qui hi viu (persones treballadores que volen fixar la seva residència prop dels serveis i de les oportunitats de feina).

Annex: L'elecció de l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV) com a font que reflecteix el cost de l'habitatge i el pes en la despesa de les llars

Entre les diverses opcions per a calcular el cost real de l'habitatge i el seu pes en els ingressos familiars, hem optat per l'Enquesta de Condicions de Vida, les persones que formen part d'una llar, l'impost que aquestes paguen per la renda i de seguretat social, i els costos del lloguer i de la hipoteca. És una enquesta molt important que realitza l'INE i l'Idescat, i que es fa a tots els membres de més de 5.700 llars de Catalunya, en un panell rotant de 4 anys que permet reflectir l'evolució de diverses variables de cada llar. El volum de detall d'informació inclou dades com la renda bruta i neta de cada llar, el preu de la hipoteca que paguen mensualment o el preu del lloguer mensual.

Aquestes dades ens són més útils per calcular l'impacte del lloguer en la vida de les persones. El càlcul que fa l'INE amb l'IPC, que només recull informació del preu del lloguer en renovacions de contracte i no recull la dels nous contractes per altra banda la mostra de l'enquesta mensual amb què complementa la recollida de dades és molt més petita que la de l'ECV, reflectint pitjor la pujada de preus de les renovacions de lloguers.

Altres dades administratives, com el registre de fiances de l'Incasol, només recullen l'evolució dels preus dels nous contractes de lloguer, però no del creixement acordat i automàtic anual o el de les renovacions, que no requereixen noves fiances.

D'altra banda, com que l'ECV és un panell i segueix l'evolució dels costos de la vida de 5.700 llars, no només permet contrastar l'evolució crua dels preus que perceben les persones que viuen en aquestes llars, sinó també el pes real del lloguer respecte als ingressos nets.

Sobre la hipoteca, ja hem comentat que l'IPC no en reflecteix els preus i, altres registres administratius —com les dades que proporciona la Generalitat o els col·legis de notaris— només reflecteixen la realitat de les noves hipoteques. L'ECV, en canvi, ens permet valorar tant les noves hipoteques com l'evolució de les hipoteques anteriors, reflectint els canvis de costos de la hipoteca produïts per amortitzacions, renegociacions o variacions en els tipus d'interès per a cada llar. A més, amb l'ECV, tenim aquest cost de la hipoteca associat a cada llar i en podem calcular perfectament el pes respecte als ingressos nets de cada llar.

D'altra banda, l'INE i l'Idescat proporcionen les microdades de cada Enquesta de Condicions de Vida, de forma anual, cosa queel qual ens permet fer una anàlisi detallada de quines llars paguen lloguer, quines hipoteca i la tipologia detallada d'aquestes llars.

Tots aquests motius ens fan optar per l'Enquesta de Condicons de Vida a l'hora de calcular el pes del lloguer i la hipoteca en les llars catalanes i, alhora, ens permet fer un càlcul més ajustat a la realitat de l'evolució dels preus que paguen les famílies catalanes, no només dels nous lloguers i de les noves hipoteques, que és el que acostumen a reflectir la resta d'estadístiques.