



Varias personas pasan delante de una agencia inmobiliaria, en Barcelona. GIANLUCA BATTISTA

## El encarecimiento de la vivienda barre la mejora del poder adquisitivo

La Generalitat reabre el debate sobre si hay que incorporar el precio de los pisos en los datos de inflación y propone un índice que lo incluye

LLUÍS PELLICER  
CLAUDI PÉREZ  
Barcelona / Madrid

La estadística busca cuantificar la realidad para poder adoptar las mejores decisiones. Y no siempre lo consigue. De los resultados del índice de precios al consumo (IPC) que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE) dependen, nada menos, que decisiones como la fijación de los tipos de interés, las negociaciones salariales o la subida de las pensiones. Sin embargo, ni los datos del INE ni de los servicios estadísticos europeos recogen la magnitud de uno de los gastos que más ahogan a los ciudadanos: la vivienda.

La Generalitat catalana ha elaborado una propuesta de indicador a la que ha tenido acceso EL PAÍS para complementar la inflación cuyos resultados son rotundos: el encarecimiento de la vivienda en la última década barre la mejora del poder adquisitivo. Hay un profundo malestar en todas las sociedades occidentales por la pérdida de poder adquisitivo en los años posteriores a la Gran Recesión. En España, la estadística oficial desmentía en parte esa sensación, se veían modestos avances. Pero con ese cambio metodológico la mejora

de la renta disponible desaparecería por el alza de precios de la vivienda: los números respaldan ese malestar.

La posibilidad de incluir o no el coste de la compraventa de vivienda en la cesta de la compra ha sido ampliamente debatida en los últimos tiempos. Esa discusión va más allá del ámbito teórico y ha llegado a ser un asunto de primer orden sobre la mesa del Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE). Después del estallido de la guerra en Ucrania (2022), y durante la escalada de los precios de la energía, los *halcones* (los más ortodoxos en asuntos de política monetaria) exigieron que se tuviese en cuenta el coste de las casas en propiedad ante la certeza de que ese dato elevaría todavía más la inflación. Los miembros del BCE aceptaron estudiarlo pese a las reticencias de países como España, Francia o Irlanda. “Creíamos que sería deseable una reforma del IPC para incluir las viviendas en propiedad. Seguimos manteniendo esa opinión. Pero, en última instancia, corresponde al Sistema Estadístico Europeo avanzar en ello”, afirmó el año pasado el economista jefe del BCE, Philip Lane, en el cónclave de banqueros centrales celebrado en Sintra (Portugal).

Los estadísticos se resistían como gato panza arriba por las dificultades técnicas. Pero hay formas y trucos para salvar esas dificultades. Un estudio firmado por Anna Monreal, de la dirección general de Análisis y Prospectiva Económica de la Generalitat de Cataluña, trata de construir un indicador que, advierte, debe leerse como “complemento” del IPC pero “no como sustituto”. Ese ejercicio nace del supuesto de que el cálculo oficial de la inflación está dejando de lado e infraponiendo la vivienda, uno de los principales gastos de los españoles. El IPC solo recoge el precio del alquiler —no de la adquisición—, que tiene un peso dentro de la cesta de la compra que oscila en el 5%. El resto de los componentes del apartado de vivienda corresponden a los gastos en suministros y mantenimiento.

En Estados Unidos supone más del 40% del índice. Las fuentes consultadas en Fráncfort indican que con ese cambio, el IPC de la zona euro aumentaría entre una y dos décimas, aunque conceden que en los países con mayores alzas de la vivienda esa brecha puede ser mayor. “Conceptualmente, la compra no es consumo, sino inversión, a pesar de que sea verdad que resta poder adquisitivo porque tienes

### El dato

# 26,8%

**Sería el incremento del coste de la vida si se incluyese la vivienda.** Son datos para Cataluña entre los años 2014 y 2023. En ese periodo, el salario bruto anual subió un 25,3% mientras que el IPC lo hizo un 20%.

### Del IPC dependen decisiones como la fijación de los tipos de interés

**“La compra no es consumo, es inversión”, defienden algunos economistas**

que atender a los intereses de la deuda y puedes comprar menos cosas”, señala el director de Coyuntura de Funcas, Raymond Torres. “Es una discusión bizantina entre estadísticos, pero el precio de la vivienda consta como inversión”, coincide el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo.

### Nuevos y de segunda mano

El documento, que la Generalitat presentará hoy en Barcelona, incorpora al IPC la vivienda con un peso del 34,8% para reproducir la estructura del gasto de los hogares que ha estudiado el Instituto de Estadística de Cataluña (Idescat). Y dentro de ese grupo mete la vivienda en propiedad, para la que tiene en cuenta tanto los pisos nuevos como los de segunda mano. “[El indicador] se ajusta mejor a la idea de coste de la vida y calibra de manera más ilustrativa las ganancias y las pérdidas de poder adquisitivo de los ingresos de las familias. Así pues, si se tienen en cuenta los gastos inherentes a la propiedad, se puede comprobar que la inflación es más elevada cuando la energía no presenta grandes oscilaciones de precios”, señala el informe.

La línea que fija el documento es clara. Y también lo es su corrección. El salario bruto anual medio en Cataluña entre 2014 y 2023 subió un 25,3%, mientras que el IPC lo hizo un 20%. Es decir, los ciudadanos de esa comunidad ganaron poder adquisitivo en esa década. Ahora bien, si se incluye el precio de la vivienda en el índice, resulta que el coste de la vida se incrementó en un 26,8%, lo cual fulmina esa ganancia.

“Tanto por la evolución de los precios del sector como de las expectativas de futuro, el impacto sobre el poder adquisitivo es muy relevante. Tanto los jóvenes que quieren emanciparse como los centenares de miles de migrantes que han llegado en los últimos años saben lo que cuesta la entrada de una vivienda, y el ahorro que detrae en la capacidad de consumo es formidable”, afirma el director adjunto en el Centro de Políticas Económicas EsadeEcPol, Jorge Galindo. “Las subidas de los alquileres y de los precios de compraventa han convertido la vivienda en una trampa en términos de poder adquisitivo. Para centenares de miles de personas. Se incluya o no en el IPC, las consecuencias son claras”, agrega.

El debate metodológico es muy complejo, porque, al fin y al cabo, el IPC es una métrica de consumo y la vivienda es un bien de consumo, pero también un activo de inversión. Si en un recálculo se añadiese la compra de vivienda, presumiblemente los precios reflejarían esas subidas adicionales. Y la pérdida de renta disponible reflejaría el malestar de la ciudadanía, algo que la estadística actual desmiente, al menos en parte.