ECONOMÍA

Limitaciones y ventajas del índice de precio del alquiler

JOSÉ MANUEL GÓMEZ DE MIGUEL (AEV)

15 MAR. 2024 - 10:19

DREAMSTIME EXPANSION

La semana pasada el Ministerio de la Vivienda hizo público el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Con él, por primera vez en nuestro país, se dan a conocer los **precios a los que están alquiladas unas 2 millones de viviendas**, una información pensada para tener un efecto directo en la gestión de las áreas en los que los precios del alquiler son excesivos en relación con la capacidad económica de sus residentes (zonas tensionadas), pero que también puede ser de gran utilidad para arrendadores y arrendatarios y afectar al mercado más allá de su uso como instrumento de política de vivienda.

Para poder analizar las ventajas que podría traer consigo el uso de este Sistema Estatal de Referencia, es preciso disponer de información previa que permita, a modo de contexto, visualizar el panorama actual. Partimos de que la publicación desglosa esos precios en más de 26.000 secciones censales de los municipios españoles, de un

por carecer de

al menos 20 testigos (viviendas en alquiler) dentro de su perímetro, se sitúan en municipios de menos de 5.000 habitantes. **Una sección suele reunir en torno a 2.000 residentes**.

En cuando a los precios, se distribuyen en una banda con una renta mínima, otra mediana y una renta máxima para cada sección censal, y se basan en las rentas declaradas para cada una de las viviendas por sus arrendadores y arrendatarios en la declaración anual del IRPF. Se trata de rentas brutas que se ponen en relación con los datos físicos (en especial su superficie en m2) de los que dispone el catastro sobre esas mismas viviendas. **Las rentas que recoge la publicación del Ministerio se refieren a los precios practicados en el año 2022**, aunque el sistema va a poner a disposición de la ciudadanía esos mismos datos, pero referidos a cada uno de los años transcurridos desde 2015.

De esta forma **es el sistema el que va a permitir que cualquier persona pueda conocer las rentas máxima y mínima** que se están practicando efectivamente en una vivienda como la suya y, naturalmente para la vivienda que pretende arrendar, sea como arrendatario o como arrendador, o para cualquier vivienda de la que quiera conocer su precio en alquiler.

Limitaciones del sistema

Sin embargo, el sistema tiene algunas limitaciones: no incluye las rentas de los pisos alquilados por sociedades, porque no las desglosan en sus declaraciones a la Agencia Tributaria, ni las rentas de los alquileres de viviendas unifamiliares o colectivas de más de 150m2. Como el sistema gira sobre viviendas destinadas a residencia permanente, **no tiene en cuenta los precios practicados en las viviendas turísticas ni recoge, al tratarse de territorio foral, datos del País Vasco o Navarra**. Naturalmente las rentas no declaradas tampoco forman parte del estudio.

Por último y como cada vivienda tiene unas características propias que casi nunca son idénticas a las de otra vivienda, es obvio que **el sistema no puede establecer una renta diferencial** que tenga en cuenta todas y cada una de esas características.

No obstante, **para paliar esa dificultad el sistema cuenta con un módulo** para el ajuste estadístico que le permite tener en cuenta varias características importantes de las viviendas además de su superficie construida: la antigüedad del edificio, la altura a la que se sitúa y si tiene ascensor, las posibles vistas especiales, el estado de conservación y su calificación energética, los servicios

auxiliares de que disponga (aparcamiento, piscina, zonas comunitarias, etc.) y si está o no amueblada.

Es verdad que **el sistema nace legalmente para ser usado en el marco de la política de vivienda**, y que su principal intención es servir para reconducir las tensiones que presenta el mercado en aquellas zonas en las que los precios del alquiler no son asequibles para las familias. Pese a ello, y dada la reacción de muchos de los responsables políticos llamados a utilizar este instrumento de política de vivienda, se puede legítimamente dudar no solo de que este sistema pueda desplegar, al menos a corto plazo, las potencialidades previstas, sino incluso de que la publicación de las rentas reales de las viviendas sirva para algo.

Un nuevo dato del mercado de alquiler

La mera publicación de estos datos **puede tener algún efecto en el mercado más allá de su uso** como para la regulación del mercado del alquiler.

En nuestro criterio, **ello dependerá de que las características técnicas de los precios** que publica sean suficientes para que los ciudadanos y los operadores inmobiliarios que los usen los perciban como unas buenas referencias para contribuir a conocer los precios de mercado de las viviendas que se alquilan; si es así, contribuiría a favorecer una mejor formación de precios a través, de una búsqueda más informada por parte de los arrendatarios y con ello, a una detección más fundada de ofertas especulativas o excesivas.

Y es que, incluso con sus limitaciones, parece indudable que **la mera existencia de este sistema introduce un elemento nuevo** y muy valioso en nuestro mercado. Hasta ahora, el mercado se nutre, casi exclusivamente, de los precios que ofertan los arrendadores en diversos portales inmobiliarios; estos giran, además, sobre unos datos físicos proporcionados por los propios arrendadores que, con mayor o menor transparencia suelen subrayar, con buen criterio comercial, las diferencias de cada producto, limitando así la comparación. Ese sesgo del mercado se corregiría si los nuevos datos tuvieran las virtudes adecuadas.

No nos cabe duda de que **este nuevo dato de mercado resulta de interés para la ciudadanía**. En todo caso, y como profesionales de la valoración de inmuebles, también nos corresponde analizar la utilidad del sistema para nuestro trabajo, especialmente si resulta viable la exploración adecuada de la serie con datos de 8 años, pues ello permitiría una mejor percepción del rendimiento que puede proporcionar el alquiler de una vivienda a largo plazo.

El valor prudente o sostenible a largo plazo

La legislación hipotecaria a la que están sujetas las sociedades de tasación que se integran en la AEV exige que intenten estimar el valor prudente de los bienes inmuebles o, lo que es lo mismo, su valor sostenible a largo plazo. Para ello, y aunque la metodología que aplicamos más a menudo suele partir de los precios de inmuebles comparables en el mercado, somos conscientes de que las rentas a los que se alquilen las viviendas o locales también **son un excelente indicador de su precio**.

Más aún, nuestros estándares nos dicen que, en muchos casos, cuando se utiliza el método de valoración que consiste en descontar a valor actual el flujo de rendimientos futuros estimados para el inmueble, ese procedimiento permite identificar mejor sus valores más estables o permanentes. Por eso nuestra normativa, con prudencia, **nos obliga a usar ese método en los pisos y locales puestos en alquiler**.

Internacionalmente, una de las organizaciones más antiguas y prestigiosas de valoradores (la británica Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS), publicó, hace menos de tres meses, un documento de recomendaciones prácticas que favorece el empleo del método de descuento de flujos, no sólo en los casos en los que está calculando un posible valor para la inversión profesional, sino también como una vía alternativa para calcular el valor de mercado del inmueble y reducir el impacto de inflaciones puntuales de precio en las valoraciones. Es precisamente esa aspiración de **evitar en el futuro burbujas inmobiliarias** por lo que las directivas europeas han desarrollado el concepto de "prudent value" y lo sitúan como referencia clave en todos los análisis de solvencia del sistema financiero.

En España se encomienda a las sociedades de tasación la certificación del valor sostenible del bien, que es en esencia ese "prudent value", y es precisamente su especialización en ese ámbito lo que otorga su capacidad de identificar los valores de referencia en los mercados, y quienes mejor pueden aplicar adecuadamente los recursos de información disponibles en el mercado. La manera más rigurosa de obtener una visión adecuada del valor de los bienes inmuebles, e incluso la única que en estos momentos permite ofrecerla, **es aquella que los trata de manera individualizada a partir de un conocimiento exacto de sus características físicas**, urbanísticas, de conservación, de sostenibilidad y eficiencia energética y, naturalmente, de su posición en el mercado y de las características locales de éste.

La necesidad de esa visión profesional se verá ahora

tema de precios

publicados por el Ministerio de la Vivienda, que si acaban mostrándose virtuosos y útiles para la ciudadanía, resultarán útiles en nuestro trabajo, incluso si no se llegaran a declarar oficialmente las zonas tensionadas. Pero la garantía de uso adecuado de estas fuentes seguirá recayendo en sociedades de tasación especializadas que puedan aplicarlos con rigor.

José Manuel Gómez de Miguel es primer secretario general Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

economía Inmobiliario Mercado inmobiliario

La otra cara del índice del alquiler del Gobierno: algunos…
Así es el nuevo índice del Gobierno para controlar los al…
El índice del alquiler del Gobierno supone precios un 32…

Comentar

ÚLTIMA HORA

11:19 Para entrar en Yale hay que volver a ser un estudiante 'de…

11:08 La guía de la comunicación sostenible del Gobierno…

11:02 Quién será su director de RRHH cuando la IA gestione…

11:00 El boom de los noodles en una señal de alerta económica

10:55 La deuda pública aumenta un 6,2% en enero hasta un récor…

MÁS EN EXPANSIÓN