

Impacto en las valoraciones de la nueva ley de vivienda



Paloma Arnaiz

Las crecientes dificultades para acceder a una vivienda por parte de un segmento relevante de la población en España (principalmente, los más jóvenes) han sido el incentivo para la confección de la *ley por el derecho a la vivienda*, que lleva ya varios meses en fase de proyecto, en tanto se terminan de pactar las enmiendas al texto inicial. La ley a debate, además de establecer un marco legislativo de derechos y deberes generales, articula algunas medidas concretas con las que trata de paliar las situaciones más agudas de tensión de los precios en determinadas zonas, además de incorporar medidas de fomento de la transparencia en el mercado. De ellas, las que más han trascendido al debate público han sido las relacionadas con la contención de rentas de alquiler en las zonas declaradas como de “precio tensionado” y las ligadas a las políticas de desahucio y lanzamiento.

Cabe preguntarse por los efectos que pueden tener estas medidas en los valores de mercado de los inmuebles y, más ampliamente, en las valoraciones profesionales con las que estos valores se determinan, pues toda nueva regulación o modificación de la existente lleva aparejados cambios en este sentido. Aunque las iniciativas propuestas tienen como objetivo contener los precios de alquiler, no puede olvidarse que el valor de venta de un activo explotado económicamente, como una vivienda alquilada, está intrínsecamente ligado a la renta neta que del mismo se puede obtener. Por tanto, cualquier modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos puede conllevar, indirectamente, un impacto en los precios de venta, en tanto puede alterar el funcionamiento del mercado local.

En este sentido, se pueden adelantar dos cambios relevantes que tienen que ver, por una parte, con la delimitación de las denominadas “zonas de mercado residencial tensionado” y, por otra, con la distinción que se hace en el tratamiento de los contratos en función de quién es el propietario del inmueble (si se trata o no de un “gran tenedor”, relevante de cara a los procedimientos y plazos de desahucio aplicables). La novedad común de ambos aspectos es que, aparte de generar mayor incertidumbre sobre las rentas a percibir en el futuro, servirán para particularizar las previsiones legales de la Ley de Arrendamientos Urbanos, haciendo así más previsible un escenario en el que no haya un marco nacional homogéneo en elementos relevantes para estimar la evolución de las rentas.

Esto, por un lado, plantea ciertas dificultades metodológicas en relación al proceso de valoración (en el que se requiere realizar previsiones de cuándo y cómo variará la situación de ocupación y renta del inmueble para poder estimar sus flujos de caja futuros) y, por otro, podría implicar diferencias en el valor de mercado resultante que todavía no se pueden adelantar, puesto que no contamos con experiencia empírica sobre cómo la delimitación de las zonas de precio tensionado o las obligaciones de ofrecer una solución habitacional a ciertos inquilinos puede afectar a los precios en las zonas señaladas o en las limítrofes con éstas. Dicho de forma sencilla, dos viviendas alquiladas y teóricamente iguales tendrán una expectativa distinta de duración de sus respectivos contratos de alquiler y, por tanto, un planteamiento de flujos de caja diferente; de manera análoga, el valor de mer-

cado de dos viviendas ahora similares en precio, y ubicadas en ámbitos colindantes, de las cuales una pase a estar ubicada en una zona de mercado residencial tensionado y otra no, podría evolucionar de forma dispar. Esto implica cambios –y bastantes interrogantes– no sólo en el ámbito meramente metodológico a la hora de valorar, sino también en relación con las comprobaciones a realizar por parte del valorador, que pasarían a incluir aspectos totalmente nuevos, como la naturaleza del propietario de la vivienda valorada o el tiempo de vigencia de la declaración de mercado tensionado.

Promover la transparencia

Otro aspecto interesante del proyecto de ley son las medidas destinadas a promover la transparencia en el mercado inmobiliario. En particular, destaca la obligación impuesta a propietarios, promotores, agentes inmobiliarios y administradores de fincas de proporcionar por escrito a “la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta” una auténtica *due diligence* de la vivienda en cuestión, que deberá incluir información “completa, objetiva y veraz” sobre la identidad del vendedor o arrendador, el precio y condiciones de pago, las superficies de la vivienda, su antigüedad, las reformas efectuadas, los servicios e instalaciones de que dispone, su certificado de eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad, su estado de ocupación, sus características registrales (identificación y cargas) y “cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma”.

Sin poner en duda la importancia de que un comprador o arrendatario de vivienda conozca a fondo el inmueble que adquiere –para lo cual ya cuentan con el recurso de la tasación, que, de hecho, incluye toda la información exigida por la ley–, sería necesario que el texto previese las condiciones para estimar que alguien es una persona “interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda” con el suficiente compromiso real como para que un propietario no se vea obligado a ir divulgando información sensible sobre su propiedad a cualquiera que la pida por mera curiosidad. También se echa de menos que, en pro de la transparencia del mercado, y al igual que se ha impulsado la publicación por parte del Ministerio de Transportes de los primeros índices públicos de rentas de alquiler, la ley articule los mecanismos necesarios para que los precios de transacción o escritura figuren en registros públicamente accesibles y gratuitos, lo que sería la verdadera clave de la transparencia y el buen funcionamiento del mercado, y en la que deberíamos seguir el ejemplo de los países anglosajones.

No cabe duda de que la nueva ley, en caso de ser aprobada, traerá una necesidad aún mayor de conocimiento y análisis de los mercados y del contexto regulatorio para dar lugar a valoraciones precisas. España cuenta con un modelo de valoración que es auténtica garantía de calidad: la combinación, por un lado, del conocimiento y experiencia de los tasadores locales y, por otro, de los sistemas de control y agregación de información de las sociedades de tasación, que permite superponer la visión macro y la micro en un ámbito tan complejo como el del valor en el sector inmobiliario.