



LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER AMPLÍA SU OFERTA DE VIVIENDAS CON GARANTÍAS PARA INQUILINOS Y ARRENDATARIOS

Una buena alternativa

JOSÉ I. RODRÍGUEZ FOTO: CABALLERO

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA), adscrita a la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, está cubriendo el gran vacío de oferta especializada en un segmento de mercado que empieza a mostrarse como una opción más que interesante para un número creciente de ciudadanos. Creada para fomentar el mercado de alquiler, a semejanza de otros organismos públicos de países como Holanda o el Reino Unido, la SPA ha gestionado el acceso al alquiler de una vivienda a más de 42.000 ciudadanos y ha encontrado inquilino para el 83% de los inmuebles que ha comercializado. En la actualidad, los acuerdos con diversas entidades públicas y privadas le están permitiendo aumentar significativamente su oferta.

El alquiler ha comenzado a revelarse en estos últimos años como una opción por la que cada vez apuesta un mayor número de ciudadanos. El porcentaje de hogares que vive en arrendamiento está creciendo y sigue aumentando la cifra de propietarios e inquilinos que acuden a la SPA, que en apenas seis años se ha convertido ya en una entidad especializada en este campo.

En nuestro país existen pocas empresas especializadas en la gestión del alquiler de viviendas y, desde luego, ninguna que lo haga sobre un parque atomizado y disperso de infinidad de particulares, ya que supone gran cantidad de trabajo e inversión en comparación al beneficio económico que produce. Es la razón por la que se creó la Sociedad Pública de Alquiler, que, desprovista de intereses empresariales propios –más allá de fomentar el mercado de al-

quiler-, contribuye a resolver estas carencias.

La creación de la SPA en 2005 supuso una novedad en España, aunque hay antecedentes y organismos contemporáneos en países como Holanda, donde la gestión del alquiler se delegó a asociaciones, financiadas inicialmente por el Gobierno y convertidas después en autosuficientes; o Reino Unido, cuya Agencia Estatal de la Vivienda Vacía incentiva la mediación con los propietarios y fomenta que pongan sus viviendas en uso.

En nuestro caso, la SPA, la única agencia que realiza una gestión integral del alquiler en España, se involucra de forma directa y da su respaldo a los intereses de los propietarios, a los que paga mensualmente asegurándoles la restitución de la vivienda en perfectas condiciones, pero también a los inquilinos, a quienes garantiza un hogar de calidad a precio inferior.

La SPA proporciona además el valor añadido de una gestión integral del arrendamiento, lo que supone cubrir las incidencias surgidas a lo largo de la vida del contrato y favorecer el equilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, fuente habitual, en el mercado privado, de numerosos conflictos entre propietario y arrendatario.

La Sociedad Pública de Alquiler, creada en 2005, es la única agencia que realiza una gestión integral del alquiler en España

De esta forma, y ante la existencia de un gran número de viviendas de propietarios susceptibles de ponerse en valor mediante el arrendamiento, la SPA les ofrece todas las garantías para que puedan sacarlas al mercado y se constituye en el primer organismo capaz de gestionar el mayor parque de viviendas de titularidad de terceros, dispersas por todo el territorio nacional. La SPA suma así su oferta al parque público de viviendas en alquiler que promueve el Gobierno.

Gestión directa e integral

El prototipo de vivienda gestionada por la SPA ronda los 74 m², tiene de dos a tres habitaciones y su renta media es, como se indicó, de 493 euros para los inquilinos. Eso supone que quienes acceden en este momento a una casa gestionada por la entidad se ahorran un 21% respecto al mercado, mientras que cuando se

creó este organismo la diferencia era de un 8,8%. En cuanto al perfil de las personas que demandan una vivienda de la SPA, se trata de jóvenes menores de 35 años, a cuyo colectivo se dedica especial atención.

Por su parte, los propietarios que confían el alquiler de su vivienda a la SPA obtienen la cobertura de un seguro multirriesgo de hogar, la percepción de la renta mensual, asistencia letrada y la garantía de que la SPA resolverá cualquier incidencia que surja a lo largo de la vida del contrato y les devolverá su vivienda en perfectas condiciones.

La SPA no solo ha contribuido a mejorar la calidad del parque de viviendas destinadas al alquiler y a dinamizar los procesos de rehabilitación, otra de las prioridades de la política de vivienda. Además, está dirigiendo un cambio de tendencia, que junto con otras medidas impulsadas por

Garantías para las dos partes

La SPA es la única agencia pública que se implica y realiza una gestión directa e integral:

- Estudia la documentación aportada por los propietarios.
- Evalúa directamente las viviendas aportadas y acuerda su renta.
- Firma contratos de gestión con los propietarios y de arrendamiento con los inquilinos.
- Acompaña a los arrendatarios en las resoluciones de contratos y aporta expediente de estado de entrega de las viviendas.
- Gestiona labores de acondicionamiento y obras para su nueva comercialización
- Se encarga del cobro a los inquilinos y paga directamente a los propietarios, a los que garantiza la percepción de la renta.

la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, como la modificación de la legislación arrendaticia o la mejora de la fiscalidad del alquiler, pretende convertir el “vivir de alquiler” en una fórmula más de acceso a la vivienda en igualdad de condiciones, fomentando un mercado de arrendamientos amplio, asequible y profesional, de modo que vivir de alquiler no sea una opción de segunda.

De hecho, según Nieves Huertas, presidenta de la SPA, “la actual crisis económica ha puesto en entredicho la máxima de que la inversión en inmuebles es algo seguro y de alta rentabilidad y que alquilar es tirar el dinero”. Según Huertas, el hecho de que en los países de nuestro entorno el alquiler fuera la opción más elegida se justificaba con el argumento de que ‘España es un

Favorecer el acceso a la vivienda

Entre las medidas que se han puesto en marcha para favorecer el acceso a la vivienda mediante el alquiler, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 destina el 40% de las actuaciones a este concepto, con ayudas que pueden llegar a 3.200 euros al año para las familias con más dificultades, así como medidas transitorias que permiten la posibilidad de calificar viviendas libres sin vender en viviendas protegidas en alquiler, y de recalificar viviendas protegidas para venta en viviendas en alquiler. A esto se suma la Renta Básica de Emancipación, percibida ya por más de 267.000 jóvenes, así como otras medidas para favorecer esta vía de acceso a la vivienda, entre ellas, la Ley de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler, que incrementa la seguridad jurídica

de los propietarios en caso de impago de rentas, preservando, al mismo tiempo, los derechos de los inquilinos de buena fe.

También ha mejorado el tratamiento fiscal del alquiler, que, desde el 1 de enero de 2011, tiene la misma desgravación que la compra, así como el tratamiento en el IRPF de las rentas obtenidas por los arrendadores, de modo que la deducción con carácter general se sitúa, desde 2011, en el 60%. Igualmente, se introduce la figura del alquiler con opción a compra en el PEVR y, a través de la Ley de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado, las SOCIMI se aplica el tipo reducido de IVA del 16 al 8% a los arrendamientos con opción de compra de edificios, o parte de los mismos, destinados a viviendas.

país de propietarios', aunque no siempre ha sido así. En los años cincuenta del pasado siglo, el alquiler superaba a la compra de vivienda: el 51% de españoles vivían en alquiler. Fue a partir de los años 60 cuando la proporción empezó a invertirse. Las razones son conocidas, según la presidenta de SPA: "existía un parque de alquiler obsoleto y de mala calidad, y se daba por sentado que el que elegía vivir de alquiler no buscaba un hogar sino un sitio donde pernoctar de forma transitoria, por lo que no era necesario cuidar la vivienda". El panorama ha cambiado. Las medidas promovidas por el ministerio y la labor de la SPA han ayudado a crear un parque amplio, de calidad y asequible, con incentivos fiscales para propietarios e inquilinos, junto a un paraguas legal que protege a los propietarios a la vez que respeta los derechos de los inquilinos de buena fe.

Con las actuales políticas se pretende equiparar ahora los modos de acceso a la vivienda, colaborar en el aumento del parque de alquiler e igualar las ventajas para propietarios e inquilinos. No olvidemos, señala Nieves Huertas, "que el alquiler favorece la movilidad laboral, permite la emancipación de los más jóvenes y da opción a las familias para adaptar su proyecto de vida y su capacidad financiera".

Más de 80 colaboradores

El hecho de que la SPA sea una empresa pública le permite actuar como "estabilizador del mercado, ofrecer una garantía de alta calidad y colaborar con otros organismos en fomentar, dinamizar y profesionalizar el mercado del alquiler en nuestro país. Se constituye así en un socio de prestigio que coopera tanto con el sector privado como con otros organismos públicos. La última incorporación a la red

46% más de contratos en el año 2010

La Sociedad Pública de Alquiler gestionó en 2010 un total de 4.446 contratos de arrendamiento, lo que supone un 46% más que el año anterior. Asimismo, aumentó en un 36% el porcentaje de viviendas que la SPA comenzó a comercializar. Desde su creación, más de 42.000 ciudadanos han accedido a un hogar de calidad, asequible y con garantías gracias a la labor de la SPA, que ha gestionado cerca de 17.000 contratos de arrendamiento y hallado inquilino para más del 83% de las viviendas que ha puesto en alquiler a través de su *web* (www.spalquiler.com). Así, hasta la fecha, más de 33.000 inquilinos se han interesado por alguna de las viviendas gestionadas por la SPA, que ha incorporado a su parque más de 20.000 inmuebles de propietarios particulares, promotores y entidades financieras para gestionar su alquiler.

de colaboradores públicos de la SPA ha sido el ayuntamiento madrileño de Parla, mediante la firma de un convenio suscrito el pasado 7 de marzo, con el que se persigue garantizar el acceso a un mercado de alquiler seguro, profesional, asequible y de calidad a los propietarios e inquilinos del citado municipio. De esa manera, Parla se suma a una red de más de 80 colaboradores públicos de la SPA que incluye, entre otros, a ayuntamientos, comunidades autónomas y universidades.

En esta misma línea, en el marco del Campus para la Excelencia Universitaria, la SPA ha suscrito convenios de colaboración con ocho universidades para lograr poner un parque amplio de viviendas a disposición de la comunidad universitaria. A los firmados con las universidades

de Oviedo, Granada, Burgos, Castilla-La Mancha y las madrileñas Complutense, Alcalá y Carlos III, se sumó el más reciente, el de Valencia.

Gracias a este tipo de convenios, los estudiantes disponen de un servicio de atención personal que les acompaña a visitar las viviendas, realiza con ellos todos los trámites para suscribir el contrato de arrendamiento o atiende sus reclamaciones durante la vida del mismo, pudiendo beneficiarse gracias a la labor de la SPA de rentas bastante inferiores a las del mercado.

Los inmuebles ofrecidos por la SPA a estudiantes, docentes y resto de miembros de la comunidad universitaria están situados en los alrededores de las propias universidades, tienen acceso a la red de transporte público y cumplen siempre con los requisitos de calidad exigidos.

En estos momentos, la SPA está trabajando con el Ministerio de Educación en la búsqueda de una fórmula que permita a las entidades financieras poner a disposición de la SPA, para alquiler universitario, distintas promociones de obra nueva cercanas a los campus, a fin de evaluar las viviendas y proceder a su asignación a cada universidad.

No hay que olvidar que, cada año, miles de estudiantes de toda España, que inician o continúan sus estudios universitarios o de postgrado, se encuentran con dificultades para hallar un alojamiento en alquiler de calidad y a un precio asequible. Y el problema se acentúa en zonas de alta demanda de viviendas en arrendamiento, como las ciudades con grandes centros universitarios que no cuentan con una oferta suficientemente amplia.

Por otro lado, este tipo de medidas tiene un alto valor añadido, puesto que facilitan la movilidad de estudiantes y profesores universitarios y generan riqueza para las comunidades locales que viven en torno a los campus de las universidades españolas. Así, en el caso de que el inquilino que ocupe una de las viviendas del programa necesite trasladar su residencia a otra ciudad, la SPA gestiona todos los trámites para derivar su contrato de arrendamiento a otra de las viviendas del programa SPA en la nueva ciudad solicitada. ■

Acuerdo con las entidades financieras

La Sociedad Pública de Alquiler está favoreciendo la canalización de parte del *stock* de viviendas libres sin vender que figuran en el balance de las entidades financieras. Esta vía demuestra la rentabilidad que ofrece el mercado de arrendamiento, señalando que la venta no es la única salida del *stock*, a la vez que evidencia la utilidad de la SPA. Es la única entidad que opera en todo el territorio nacional. Y ésta es una cualidad esencial, pues le permite ajustarse a las necesidades de las entidades financieras, cuyo parque de activos

inmobiliarios está disperso por todo el territorio.

Hasta la fecha, la Sociedad Pública de Alquiler ha cerrado acuerdos con CajaMadrid, la Caixa, Caja Mediterráneo, Bancaja y la división inmobiliaria del Santander, Altamira Real State. A través de estos convenios, ascienden a casi 8.100 las viviendas propiedad de las entidades financieras que la SPA va a incorporar al parque inmobiliario en arrendamiento que pone a disposición de todos los ciudadanos.