

“Los ciudadanos están empezando a apostar por el alquiler”

Nieves Huertas, presidenta de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA), cumple un año en el cargo de este organismo creado por el Ministerio de Vivienda para potenciar el mercado del alquiler español. Es un buen momento para hacer una valoración de su funcionamiento y de los resultados que se han conseguido.

¿Qué es la Sociedad Pública de Alquiler y cuáles son sus objetivos?

La Sociedad Pública de Alquiler forma parte de los instrumentos del Ministerio de Vivienda para dinamizar y profesionalizar el mercado del alquiler. No hay que olvidar que España tiene el parque de viviendas más infrutilizado de los países de su entorno, que el 85% de los contratos de arrendamiento se realizan entre particulares y que la iniciativa privada se limita a unas cuantas empresas con una cierta tradición y a ocho fondos inmobiliarios de reciente creación, con lo cual se hace necesario darle un carácter más generalizado a la profesionalización de este sector. En ese sentido, nuestros objetivos van encaminados a poner en valor el parque privado de viviendas en alquiler y en gestionarlo de forma profesional y rigurosa, adecuándolo a las necesidades reales de los ciudadanos, que no son otras que las de acceder a un hogar de calidad a un precio asequible y teniendo garantizados todos sus derechos.

Nuestra labor en esa línea ha supuesto que hasta el 1 de junio hemos gestionado 18.803 contratos de gestión e intermediación con propietarios y de arrendamiento con inquilinos, siendo 10.208 las familias que han accedido a un hogar en excelentes condiciones de habitabilidad y con todas las garantías a tra-

vés de la SPA y con el valor añadido de una gestión integral del arrendamiento, la resolución de todo tipo de incidencias y la devolución de la vivienda en buenas condiciones.

¿Cómo valora este primer año al frente de la SPA?

Como un año de duro trabajo pero también apasionante. Mi labor se ha centrado en lograr una gestión eficiente, en consolidar y aumentar la oferta y demanda de viviendas y de los servicios que ofrece la SPA y en equilibrar el sistema financiero de la entidad. Para ello he tomado buen número de medidas: desde crear una Red de Agentes Colaboradores más proactiva, profesional, fidelizada e identificada con nuestro proyecto; hasta integrar nuestro servicio de atención directa a inquilinos y propietarios para así dar un servicio más directo y personal a los ciudadanos. Además, tampoco hemos parado de firmar convenios de colaboración con Ayuntamientos y Comunidades Autónomas para dotarnos de una red más amplia y extender nuestros servicios a todos los rincones del país; y hemos establecido conciertos de fianzas con los organismos autonómicos correspondientes para que la gestión de depósito y recuperación sea un trámite menos burocrático, más ágil y automático. Por otra parte, he querido prestar especial atención a un factor del mercado del alquiler que

en situaciones económicas como la actual puede verse agravado: la morosidad. Las medidas correctoras implantadas al respecto han supuesto en este sentido que la morosidad de los nuevos contratos suscritos esté ahora en el entorno del 1%.

¿Qué ventajas supone para los propietarios gestionar el alquiler de su vivienda a través de la SPA?

A diferencia del resto de agencias públicas de alquiler, ya sean autonómicas o municipales, la SPA ofrece al propietario la gestión integral del alquiler. Nuestro principal servicio, el Alquiler con Garantías, aporta al arrendador el ingreso durante toda la vida del contrato de una cuota mensual, la evaluación del inmueble, la búsqueda de inquilino, la restitución de la vivienda en buenas condiciones y la resolución de cualquier incidencia que pueda surgir. El propietario tiene la cobertura de un seguro multirriesgo y asistencia letrada para los casos de incumplimiento del inquilino, como puede ser el impago. En cuanto al inquilino, le facilita sin coste alguno una vivienda acorde a sus necesidades, en excelentes condiciones de habitabilidad y a un precio asequible y en torno a un 13% inferior al del mercado libre; y además le asegura la resolución de posibles incidencias. En este punto, me gustaría destacar que nos hemos configurado como un referente en la

**Entrevista a Nieves Huertas,
Presidenta de la SPA**

intermediación entre propietario e inquilino garantizándoles siempre la resolución amistosa de cualquier incidencia que pueda surgir a lo largo de la vida del contrato como averías, desperfectos y reclamaciones.

¿Qué requisitos hay que reunir para ser Agente Colaborador de la Sociedad Pública de Alquiler? ¿Qué funciones desempeña?

Para entrar en la Red de Agentes Colaboradores Privados de la SPA es necesario presentarse a la convocatoria que sacamos cada año y que publicamos en nuestra web www.spaviv.es. En ella se detallan nuestros requisitos, nuestros criterios de selección, las funciones y la remuneración que recibirán los agentes. Para empezar, solicitamos que se sea Agente de la Propiedad Inmobiliaria o persona, física o jurídica legalmente constituida

que, sin estar en posesión de título alguno ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla los requisitos de protección a los consumidores, establecidos en la normativa reguladora de esta actividad. Además se ha de acreditar una experiencia suficiente en la gestión de alquiler de viviendas; tener un local comercial con zona habilitada donde atender al público; tener un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 300.000 euros anuales y otra serie de requisitos.

Respecto a las funciones del agente colaborador están las de evaluar viviendas que los propietarios aportan a la SPA para su posible inserción en nuestro programa de alquiler, siempre y cuando cumplan con los requisitos de calidad y habitabilidad que exigimos. En ese sentido, tiene que mostrar las viviendas a los potenciales inquilinos y recopilar la documentación necesaria para que la validemos en la SPA. Según las directrices establecidas por la Sociedad, ha de velar por el mantenimiento en buenas

condiciones de las viviendas que le corresponda gestionar, visitándolas y realizando un informe de su estado una vez resuelto el contrato de arrendamiento, y revisando la ejecución de obras cuando éstas sean necesarias para alquilar los inmuebles. Además, ha de negociar con el arrendador la oferta de renta que proponga la SPA, actuar como enlace en la firma de los contratos entre nosotros y el propietario, y encargarse de la documentación y caución de las llaves de las viviendas. Y ha de servir de enlace entre inquilino y propietario cuando éstos opten por nuestro servicio Alquiler Seguro, en el que las partes fijan su propia renta, se aporta



Hasta el 1 de junio hemos gestionado 18.803 contratos de gestión e intermediación

un contrato de arrendamiento LAU, con depósito de la fianza exigida por la Ley y la SPA ofrece la cobertura de un seguro de impago con defensa jurídica, seguro multirriesgo y asesoramiento legal.

¿Cuál es la situación actual del alquiler en España? ¿Por qué seguimos apostando más por comprar que por alquilar?

El hecho que ha venido desarrollándose en España a partir de los años 60 deriva de múltiples condicionamientos de sobra conocidos por todos los que nos dedicamos a este sector. Después de tantos años, esta tendencia afecta a nuestra idea de cómo se accede a la vivienda y ha dejado reticencias difíciles de cambiar. Al margen de ello, cuando no existe un amplio parque de vivienda en alquiler o cuando las condiciones de las viviendas ofrecidas en arrendamiento no reúnen las condiciones de habitabilidad deseables, es lógico que los ciudadanos perciban la pro-

piedad como única vía factible de acceso a una vivienda de calidad para convertirla en hogar. En ese sentido, desde la SPA pretendemos aportar a los inquilinos una oferta amplia de viviendas con la previa verificación de sus condiciones de habitabilidad para que el alquiler sea una opción tan válida como la compra.

Recordemos que un mercado amplio y maduro de 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. Según el último informe elaborado por el Ministerio, al cierre de 2008 el porcentaje de familias que viven en alquiler en España ha subido de un 11 a un 13%. No obstante, este porcentaje puede ser aún mayor si se tiene en cuenta que muchos arrendamientos se realizan sin contrato o

no son declarados por arrendador ni arrendatario. Al margen de esta consideración, la conclusión es que los ciudadanos están empezando a apostar por el alquiler. Sin embargo, nuestro mercado del alquiler presenta aún debilidad respecto al europeo, sobre todo en vivienda protegida. Por eso, el Gobierno está actuando en dos frentes: el alquiler protegido y el mercado libre de alquiler, que es el frente en el que la SPA desempeña su labor.

¿Cree que el plan del Gobierno para potenciar el alquiler a través de ayudas a los jóvenes, unido al endurecimiento en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras, impulsará el sector?

El Gobierno está apostando decididamente por el alquiler desde 2004, y las medidas son mucho más amplias que la Renta Básica de Emancipación, que por cierto, ha sido muy bien acogida por los jóvenes y cuenta ya con unos 125.000 beneficiarios.



El nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación establece que el 40% de las actuaciones que se desarrollen sean de alquiler. Por eso, a los promotores que apuesten por el alquiler protegido les esperan importantes subvenciones y subsidiaciones. Pero el alquiler protegido no acapara todas las medidas sino que hemos desarrollado actuaciones que propiciarán un parque privado de calidad y con garantías para ambas partes. En esa línea, hemos impulsado la equiparación de la deducción en la declaración de la renta del alquiler con la de la compra así como la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que va a establecer un marco jurídico más seguro en el mercado de arrendamiento, de modo que la resolución de conflictos entre arrendadores y arrendatarios sea más ágil y se genere un clima de confianza. Además, el Gobierno ha puesto en marcha la modificación reglamentaria del régimen de los títulos del mercado hipotecario y ha diseñado un proyecto de ley

que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que permitirá a los pequeños y medianos ahorradores invertir en activos inmobiliarios, a la vez que contribuirá a la profesionalización del sector.

¿En qué medida podría afectar un hipotético auge del alquiler en los precios de venta de las viviendas tanto de nueva construcción como de segunda mano?

Como decía antes está claro que cuando el ciudadano sólo cuenta con una opción verdaderamente a valorar para acceder a la vivienda, no existen alternativas que colaboren para flexibilizar los precios. Venimos por tanto de una situación en la que no existían alternativas ventajosas a la compraventa, por lo que el precio en el mercado de la venta estaba tensionado. Por tanto en la medida que el alquiler tome más presencia, los ciudadanos contarán con más opciones antes de tomar

una decisión y por tanto los precios habrán de ajustarse para casar oferta y demanda.

¿Cuáles son los planes de futuro de la SPA en el contexto de crisis que estamos viviendo?

Al margen de dar servicio a los propietarios particulares con unidades individuales y dispersas por todo el territorio nacional, la SPA ha extendido su servicio también a los promotores que cuenten con edificios enteros o unidades sin vender y que deseen sacarlas al mercado del alquiler. Ya se han firmado las primeras promociones en diversas partes del territorio. De esta forma, ofrecemos a los posibles inquilinos más alternativas de viviendas de distintas tipologías y colaboramos con los promotores que no encontraban salida para estas viviendas y que, además, al optar por alquilarlas se enfrentaban a un mercado desconocido para ellos y con múltiples complicaciones que, con nosotros, tienen cubiertas. La SPA les garantiza que percibirán mensualmente la cuota que acordemos con ellos, que tendrán cubiertos los principales riesgos del alquiler de una vivienda, que suelen ser el impago y posibles daños, que cada vivienda les será restituida en buenas condiciones y además les ofrecemos los conocimientos y la experiencia necesarios para que sacarlas al alquiler les sea rentable.

Igualmente estamos en conversaciones con distintas Comunidades para que sus distintos programas de fomento al alquiler puedan verse beneficiados de nuestras coberturas de forma que se cree una red nacional por la que más ciudadanos puedan obtener mayores ventajas para estas coberturas. Con ello la SPA apuesta por que su actuación esté carente de otros intereses que no sean los de favorecer y llegar a más interesados, proponiendo y propiciando que la suma de esfuerzos contribuyan a beneficiar a más personas. •