

Medidas para el fomento del ALQUILER

Viernes 27 de noviembre de 2009



● El objetivo de su puesta en marcha responde a la creación de un modelo dinamizador de la oferta

Sociedad Pública de ALQUILER

● Es la única empresa pública que gestiona de forma integral el alquiler durante la vida del contrato



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA



Sociedad Pública
de alquiler

PARA FOMENTAR EL ALQUILER

Las políticas favorecedoras de la compra de vivienda desarrolladas desde los años sesenta en España han extendido el régimen de propiedad en detrimento del mercado de alquiler, lo que ha provocado problemas de accesibilidad y movilidad. Iniciativas públicas como la creación de la Sociedad Pública de Alquiler empiezan a revertir la situación

Desde los años sesenta, las políticas fiscales y las ayudas directas a la adquisición de viviendas han generado importantes incentivos para extender en nuestro país el régimen de vivienda en propiedad, en detrimento y casi olvido del mercado de alquiler. Esta situación ha permitido incrementar la riqueza de las familias, pero a cambio de crear problemas de accesibilidad de una parte importante de la población, de contribuir al endeudamiento de muchas familias y de restringir la movilidad geográfica de los ciudadanos. De hecho, España es uno de los países con menor movilidad laboral de nuestro entorno, lo que evidentemente restringe nuestras oportunidades y perjudica nuestra competitividad.

En los años sesenta, el parque de vivienda en propiedad representaba el 51% del total, frente al mercado de alquiler que suponía el 43%. En la década de 1980, la vivienda en propiedad pasó a representar el 73%, mientras que el porcentaje de viviendas en alquiler descendió hasta el 15%. Finalmente, a partir de 2000, el parque de vivienda en propiedad ha pasado a suponer el 83% del total, quedando el alquiler relegado a un exiguo 11%. Una primera consecuencia de la evolución descendente en este mercado ha sido la falta de profesionalización en el mismo y una oferta obsoleta de viviendas en alquiler.

Conscientes de la necesidad de reequilibrar esta situación, se están adoptando distintas iniciativas públicas que ya están permitiendo revertir la tendencia observada en las últimas décadas. De hecho, según datos del Ministerio de Vivienda, el porcentaje de viviendas en alquiler ha crecido en sólo dos años desde el 11% del parque total de viviendas al 13,2%. Estas cifras demuestran que en nuestro país cobra cada vez más fuerza la alternativa del alquiler como una opción más de acceso a la vivienda. Aunque los porcentajes son aún escasos respecto a la compra y en comparación con el peso del alquiler en otros países de nuestro entorno (40% de peso del alquiler), se está en el camino correcto, sin olvidar, evidentemente, que un cambio sustancial en este mercado llevará todavía su tiempo. En todo caso, las políticas de vivienda están encaminadas a conseguir un equilibrio entre la compra y el alquiler que garantice al ciudadano la libertad para elegir si alquila o si compra.

Junto al cambio en las políticas públicas, existen también otros factores que están contribuyendo a la mayor consideración de la alternativa del alquiler. Entre ellos, cabe citar las dificultades crediticias que la crisis ha generado en las familias a la hora de acceder a una hipoteca, así como la actual falta de expectativa de revalorización de los activos inmobiliarios. Es decir, en la demanda de vivienda han dejado de estar presentes las variables financieras y económicas que durante estos años han tenido mayor peso que el propio factor demográfico.

Entre las medidas que el Gobierno ha puesto en marcha para hacer posible un mercado de alquiler eficaz, competitivo y profesionalizado figura la creación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA). Su puesta en mar-



cha respondió al objetivo de crear un modelo dinamizador de la oferta, que favoreciese el equilibrio entre el alquiler y la propiedad. A través de esta Sociedad, más de 11.600 propietarios ya han alquilado su vivienda y más de 28.000 ciudadanos han accedido a un hogar de calidad.

La Sociedad Pública de Alquiler pretende promover en el mercado un modelo de gestión profesionalizado, incentivando la oferta y la demanda y desarrollando productos y servicios de alquiler que se adapten a las necesi-

dades de los ciudadanos. Todo ello, mejorando la seguridad jurídica de los propietarios y garantizando una vivienda de calidad a los inquilinos a un precio inferior al del mercado.

Al incluir una vivienda en el programa de la SPA, ésta se encarga de evaluarla y buscarle inquilino. Una vez firmado el primer contrato de alquiler, la Sociedad paga directamente al propietario una cuota mensual que previamente ha acordado con él. La SPA le garantiza el ingreso de esta renta mensual -incluso en caso de impago por parte del inquilino-, además de la restitución de la vivienda en buenas condiciones y la resolución de todo tipo de incidencias, como averías, desperfectos y reclamaciones. El arrendador cuenta también con un seguro multirriesgo y asistencia letrada.

En cuanto al inquilino, la SPA le facilita sin coste alguno una vivienda acorde a sus necesidades, en excelentes condiciones de habitabilidad y a un precio, de media, un 13% inferior al del mercado libre.

La SPA gestiona tanto el alquiler de viviendas propiedad de particulares como el alquiler de edificios o unidades propiedad de promotores. En este sentido, la Sociedad Pública de Alquiler, en una nueva línea de mercado, ha sacado ya al mercado del alquiler 520 viviendas procedentes del

stock de viviendas libres con rentas mensuales que oscilan entre los 315 y los 550 euros. En estos momentos, más de 140 promotores han ofrecido a la SPA otras 24.000 viviendas libres para que gestione su arrendamiento.

La SPA, a diferencia del resto de agencias públicas de alquiler de carácter autonómico o municipal, ofrece el servicio de una gestión directa e integral del contrato de arrendamiento, con el objetivo de que las partes implicadas en esta relación contractual cuenten con los servicios que hasta ahora sólo eran ofrecidos por ciertas sociedades patrimonialistas a los grandes operadores, socializando por tanto el acceso a este servicio por parte de todos los ciudadanos.

Para lograr estos fines, la Sociedad evalúa cada una de las viviendas que se le aportan, verifica que el inmueble cumple los criterios de calidad y habitabilidad y abona directamente al propietario una cuota mensual previamente pactada. Aunque el inquilino no pague, el propietario seguirá percibiendo esta cuota hasta que resuelva el contrato de arrendamiento o se consiga la restitución de la posesión. Además, la sociedad garantiza al propietario la restitución de la vivienda en buenas condiciones, junto con la resolución de cualquier incidencia que pueda surgir.

Por tanto, junto a la gestión directa del arrendamiento, la SPA aporta garantías frente a los principales riesgos del alquiler: los impagos y los destrozos. Además de los productos propios y pioneros que ofrece la SPA para dar certidumbre tanto a los propietarios como a los inquilinos -como el Alquiler con Garantías-, la Sociedad relanza el Alquiler Seguro, que amplía las garantías del arrendador que decide alquilar por cuenta propia. Se trata de una póliza de impagos y asistencia jurídica que da mejores coberturas que los seguros existentes hasta la fecha, adelantando parte de las rentas debidas sin que el propietario tenga que esperar a una sentencia firme para recuperar parte de esas rentas.

La SPA es la única empresa pública que gestiona de forma integral el alquiler durante toda la vida del contrato, por lo que evita que las partes deban enfrentarse de forma directa con las cuestiones o reclamaciones planteadas por la otra parte, ya que será la SPA la que directamente intervenga para la resolución de estas incidencias. Este organismo se ha configurado como un referente en la intermediación entre propietario e in-

EL MERCADO DE ALQUILER EN ESPAÑA:

Sociedad Pública

Sociedad Pública de Alquiler

quilino garantizándoles siempre la resolución amistosa de cualquier incidencia que pueda surgir a lo largo de la vida del contrato. En ese sentido, hasta diciembre de 2008 la entidad ha resuelto de forma amistosa más de 4.000 incidencias.

Ventajas para el propietario

La Sociedad Pública de Alquiler:

- Se encarga directamente de encontrar al inquilino que ocupe su vivienda para lo que realizará tantas visitas a la vivienda como sean necesarias hasta encontrar al arrendatario interesado, evitando que el propietario tenga que acudir a enseñar la vivienda.
- Una vez localizado el inquilino, gestionará con éste toda la documentación necesaria para la firma del contrato de alquiler.
- Aporta a los firmantes un contrato de arrendamiento que recoge las exigencias marcadas por la ley.
- La firma del contrato de arrendamiento se realizará en las oficinas de los agentes homologados que facilitarán a las partes la información necesaria y solventarán las dudas que puedan surgir.
- La Sociedad será la que de forma puntual y mensual pague al propietario la cuota convenida. La percepción de esta cuota seguirá cobrándose independientemente de si el inquilino ha dejado de pagar o ha abandonado la vivienda sin resolución de contrato.
- La gestión integral que aporta la Sociedad Pública de Alquiler ofrece al propietario el valor añadido de un organismo que velará por sus derechos e intereses y que requerirá su intervención sólo en los casos en los que legalmente sea necesario.
- Cualquier problema que pueda tener el arrendatario a lo largo de la vida del contrato será gestionado en primera instancia por la Sociedad Pública de Alquiler, evitando molestias y conflictos innecesarios entre las partes. De esta forma, el propietario no entrará en conflicto con el arrendatario ya que todas sus quejas o reclamaciones serán tramitadas directamente por la SPA.
- Cuando el inquilino deja la vivienda la Sociedad se encarga de visitarla para confirmar el estado de entre-

ga garantizando al propietario la restitución en buenas condiciones.

- En caso de incidencias o averías la Sociedad envía a sus peritos para la valoración y subsanación de las deficiencias.

Ventajas para los promotores

La SPA gestiona también el alquiler de edificios o unidades propiedad de promotores. Este nuevo servicio ofrecido por la Sociedad aportará un mayor volumen de viviendas puestas en el mercado de alquiler, favoreciendo con ello a los demandantes de vivienda, que contarán con más opciones a la hora de elegir ubicación, tipología y precio, además de consti-

La SPA ha creado un nuevo servicio para los promotores, y 140 de ellos han ofrecido ya 24.000 viviendas libres para su gestión



tuirse como una alternativa factible para todas aquellas personas que quedan fuera del acceso a viviendas con alguna protección pero que tampoco pueden acceder en las actuales condiciones del mercado libre.

Sin embargo, la Sociedad Pública de Alquiler no acepta la comercialización de cualquier tipo de promociones. Primeramente lleva a cabo un estudio previo de la zona donde están ubicadas las viviendas, analiza si cuenta con todos los accesos y servicios necesarios para una posible oferta y comprueba que se cumplen todos los requisitos legales y que se cuenta con toda la documentación necesaria.

Por otro lado, la SPA hace un estudio de mercado sobre la renta de comercialización y propone al promotor una cuota mensual.

Los promotores pueden poner en alquiler a través de la Sociedad Pública de Alquiler promociones enteras o unidades que hayan quedado sin vender para rentabilizarlas mediante su alquiler, que será gestionado por la SPA.

- La SPA ofrece el alquiler, o el alquiler con opción a compra.
- La SPA garantiza la percepción de la cuota mensual convenida con el promotor desde la firma del contrato de alquiler hasta la resolución del mismo, incluso aunque el inquilino deje de pagar.
- En caso de posibles procedimientos de desahucio, el promotor seguirá cobrando la cuota convenida y la SPA gestionará los trámites oportunos para la recuperación de la vivienda.
- La restitución de las viviendas en buenas condiciones.
- La SPA podrá certificar al promotor las garantías aseguradas para que éste pueda, en caso de interés, presentarlas en las entidades bancarias.
- Toda la gestión y administración del alquiler desde la entrada del inquilino la realiza la SPA de forma directa.
- La documentación que se requiere para iniciar la comercialización en alquiler de las promociones es la siguiente:

- Escritura de propiedad y nota simple.
- Cédula de habitabilidad.
- Fotocopia del CIF de la sociedad y fotocopia del DNI del representante legal.
- Aceptación del compromiso de alta de suministros.
- Referencia catastral.
- Firma de la nota de encargo para alquilar con la SPA.

Ventajas para el inquilino

Con la SPA, el inquilino no tiene que pagar comisiones al agente que le busca la vivienda. El servicio de la Sociedad es gratuito.

- La Sociedad facilita a los inquilinos la movilidad laboral, ya que en caso de que el inquilino ocupe una de las viviendas del programa y por motivos laborales o de distinta índole necesite trasladar su residencia a otra ciudad, la Sociedad gestionará todos los trámites para derivar su contrato de arrendamiento

a otra de las viviendas del programa SPA en la nueva ciudad solicitada. De esta forma, se centralizan servicios, gestiones y burocracia.

- El inquilino siempre contará con un contrato de arrendamiento por escrito con todas las coberturas y exigencias que marca la ley.
- La SPA se encarga de garantizarle viviendas de calidad a un precio asequible, con objeto de evitar que el inquilino, por acceder al arrendamiento, tenga que ocupar infraviviendas.
- La SPA protege al inquilino de los posibles abusos que pudiera sufrir frente a ciertos propietarios.
- Se encarga de tramitar sus quejas o reclamaciones con objeto de que el inquilino no entre en conflicto con el propietario.
- Se establece una renta algo más baja que la de mercado, dependiendo en cada zona de las circunstancias de la demanda.
- El inquilino siempre tendrá la asistencia directa de la SPA y de su agente colaborador en la zona donde esté ubicada la vivienda.
- Con la SPA, el inquilino puede acceder a una gran oferta de viviendas en todo el territorio nacional; y, en caso de traslado, se le proporcionarán alternativas de viviendas en la nueva zona de destino.

En definitiva, la SPA realiza una gestión del alquiler que mejora la seguridad jurídica de los propietarios, colabora en aumentar sus ingresos y minimiza sus riesgos. Por otra parte, aporta a los inquilinos viviendas asequibles y de calidad.

Además, la SPA suma esfuerzos con comunidades autónomas y ayuntamientos, con universidades, con colectivos profesionales y con otras entidades, a través de firmas de convenios de colaboración, para impulsar la cultura del alquiler y que más ciudadanos puedan acceder a una vivienda a través de esta fórmula.

La vivienda media que gestiona la SPA es de 77 m², el precio medio a nivel nacional de alquiler de la SPA es de 533,49 euros, aunque se puede encontrar una vivienda para alquilar en Valencia desde 275, en Madrid desde 399 euros y en Barcelona desde 422.

Más información en
www.spaviv.es
www.spalquiler.com
 ☎ 902 13 02 13



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA



Sociedad Pública
de **alquiler**