

La pisos a estrenar de la SPA

LA PRESIDENTA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, NIEVES HUERTAS, ENSEÑA LAS VIVIENDAS EN 'STOCK' QUE LOS PROMOTORES HAN CONFIADO AL ORGANISMO ESTATAL

JORGE SALIDO COBO

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA) vive su momento más dulce. Este organismo, dependiente del Ministerio de Vivienda, se ha convertido en un trampolín de esperanza para decenas de promotores encadenados al stock. En apenas tres semanas, 187 empresas han puesto 25.086 pisos a disposición de la sociedad para la gestión del arrendamiento.

Por el momento, la SPA ha integrado 1.062 de estos pisos, repartidos en seis CCAA, en su cartera. Su presidenta, Nieves Huertas, guía de lujo por un día de *suvienda.es*, nos muestra *in situ* una de estas nuevas promociones privadas en manos de este organismo público. Una urbanización ubicada en el Ensanche de Vallecas donde la SPA ya ha arrendado 28 de las 146 viviendas *adquiridas*.

«Las ofertas de los primeros promotores llegaron a finales de julio y la iniciativa se generalizó en octubre, mes en el que se produjo una gran avalancha de pisos propiedad de los profesionales del sector», recuerda Huertas, partidaria de potenciar cualquier propuesta que sirva para ampliar el parque de alquiler. «En España no hay un mercado profesionalizado de gestión de alquileres y los promotores ven en la SPA el mejor método dinamizador. Si no hay demanda operativa de compra, el stock tendrá que absorberse a través del arrendamiento».

Los requisitos a cumplir y las ventajas de las que pueden dis-



Las viviendas del Ensanche de Vallecas que ya gestiona la SPA. / J. S. C.

frutar los promotores e inquilinos que accedan a estos inmuebles de reciente construcción coinciden con los de las viviendas de particulares. Principalmente, los hogares deben satisfacer las condiciones de habitabilidad y contar con buenas comunicaciones; los arrendatarios, ingresar un salario para poder hacer frente a la renta.

«Como mucho, en un par de meses estos pisos son evaluados por la dirección comercial de la SPA. Y con un poco de suerte, en pocas semanas pasan a ser ocupados. Concretamente, en esta promoción del Ensanche de Vallecas, se reciben 10 visitas diarias de potenciales arrendatarios», apunta Huertas.

La presidenta ve este nuevo escaparate de viviendas como «una opción de acceder a pisos a estrenar, de calidad inmejorable, que aumenta la posibilidad del mercado de arrendamiento en más zonas del país». Huertas ensalza como gran aliciente para el promotor el certificado que la sociedad les emite como garantía de pago del alquiler y que puede presentar ante sus entidades financieras.

Pensando en los inquilinos, la manchega destaca el ahorro que supone arrendar las viviendas de la SPA, cuya renta media asciende a 575 euros, un 12,6% inferior a la del mercado. «Concretamente, a los pisos de esta promoción privada en el Ensanche

de Vallecas se puede acceder desde 525 euros al mes en el caso de los estudios -670 euros para los apartamentos de dos dormitorios-. Por las referencias que maneja la sociedad, el alquiler de pisos libres de las mismas características, y en esta zona, sería unos 300 euros más elevado», afirma.

La SPA, por otro lado, también hace un guiño a la venta, a los promotores, y no cierra la puerta a la propiedad al ofertar también el alquiler con opción a compra. «La orientación de la SPA es favorecer el arrendamiento en sus distintas vertientes y si la nueva tendencia es el alquiler con posibilidad de compra estamos encantados de colaborar con este servicio».

Huertas no se atreve a prever cuántas viviendas del stock de los promotores acabarán en la SPA, aunque se muestra más que satisfecha por el rumbo que ha tomado el mercado. «Cada vez se está valorando más la opción del arrendamiento y lo fundamental es que haya una importante oferta donde elegir y creo que lo estamos consiguiendo. Desde 2000, el porcentaje de viviendas en alquiler en el parque español estaba en el 11% y de 2008 a 2009 esta cifra se ha incrementado hasta el 13,2%».

 SUVIVIENDA.es

► Video:

Visita a pisos de promotores, ya en la cartera de la SPA, con Huertas.

EL ASESOR

Todos los martes, las abogadas Itziar Echeandía y Rosa Alevito resuelven las dudas inmobiliarias de los internautas en un encuentro digital en *'suvienda.es'*. Esta es una selección de algunas de las cuestiones planteadas esta semana.

IPC. *Por descuido, no le he aplicado el IPC a mi inquilino desde hace dos años y éste me dice ahora que ya no puedo subírsele porque ha caducado el derecho hasta el próximo año. En el contrato se contempla la subida/bajada anual. ¿Qué puedo hacer?*

Lo que usted no puede es reclamar la revalorización del IPC de esos dos años con carácter retroactivo. Lo que tiene que hacer es actualizar la renta cuando se cumpla una nueva anualidad aplicando el incremento de IPC acumulado desde la última revalorización, si bien sólo podrá reclamar esa nueva renta actualizada a partir del momento en que practique la actualización.

ALQUILER. *Voy a alquilar un piso a una pareja que no está casada ni registrada como 'de hecho'. Ella es funcionaria y él no tiene trabajo fijo. ¿A nombre de quién debo poner el contrato? En el caso de que uno de ellos fuese menor de 35 años, ¿me convendría ponerlo a nombre de esa persona para poder deducir en el IRPF?*

Lo más ventajoso para el arrendador suele ser que ambos arrendatarios consten en el contrato y, además, asuman solidariamente cuantas obligaciones se derivan del mismo (mención ésta que debe incorporarse expresamente en el contrato ya que la solidaridad no se presume). Será usted quien deba ponderar si le compensa hacerle el contrato sólo a uno de ellos (porque reúne las condiciones legales establecidas para la aplicación de las deducciones fiscales) aunque ello suponga renunciar a tener ese segundo obligado solidario.

 SUVIVIENDA.es

► Encuentro:

Consulte sus dudas inmobiliarias con nuestras abogadas todos los martes de 13.00 a 14.00 h.