

II FORO INMOBILIARIO RIOJA VIVIENDA

“Medidas para el fomento del alquiler de viviendas en La Rioja”

Me gustaría, en primer lugar, agradecer a Jorge sus generosas, sin duda, palabras de presentación y por su introducción sobre el tema. También quería aprovechar este momento inicial para mostrar mi agradecimiento a Alberto Gómez Sánchez, Director General de Riojavivienda, por la invitación que me ha cursado para estar hoy aquí, participando en este foro inmobiliario que se desarrolla con motivo de la próxima – ya casi inminente – segunda edición del salón inmobiliario de La Rioja, sin cuya iniciativa, desde luego, seguro que no se hubiera desarrollado.

Aprovecho la ocasión, por tanto, para desearle de nuevo suerte en esta aventura y confío en que todo su esfuerzo se vea compensado con el éxito que merece la muestra y, así, podamos contar con su presencia entre nosotros en futuras ediciones de este salón.

Entrando ya en la materia que nos reúne hoy aquí, “Medidas para el fomento del alquiler en La Rioja”, les adelanto que en mi intervención voy a intentar exponer las medidas relacionadas con el alquiler que creo que más pueden interesar a la mayoría de promotores presentes hoy aquí. Voy a intentar hacerlo de una manera sencilla, sin entrar en profundizar en aquellos temas que pueden resultar demasiado complejos. Voy a ajustarme, por tanto, al siguiente esquema:

- En primer lugar, me referiré a todas las medidas contempladas para la promoción de viviendas de nueva construcción, tanto en alquiler propiamente dicho como en régimen de alquiler con opción de compra.
- En segundo lugar a las medidas para incentivar el alquiler de las viviendas que ya existen, precisen o no rehabilitación.
- Y en tercer y último lugar a las medidas dispuestas para facilitar el acceso a la vivienda a los arrendatarios, que son desconocidas en muchos casos y que entiendo que los promotores deben conocer, pues les puede ayudar a dar el paso definitivo a la hora de decantarse por esta opción al acometer una promoción.

Pues bien, comienzo, así, hablando en primer lugar de las medidas para el impulso a la construcción de viviendas nuevas en alquiler.

Viviendas protegidas en arrendamiento.

La regulación de las viviendas nuevas en régimen de alquiler se encuentra de manera exclusiva en el plan estatal 2005-2008.

Se ha dicho en numerosos foros que dicho el plan favorecía el alquiler en perjuicio de la compraventa. Espero que los datos que les voy a aportar sean suficientes para que puedan deducir si esto realmente es así.

Bien, para llevar a cabo promociones en régimen de arrendamiento caben para el promotor diversas opciones en función de dos factores fundamentales:

- El precio.
- Y el plazo destinado a arrendamiento.

Respecto al precio, las viviendas en régimen de alquiler deben referirse a un precio teórico de compraventa de la vivienda, que se establece por homología con la vivienda de compraventa equivalente.

Así, se definen las siguientes categorías:

- De renta básica. El precio de venta teórico es en este caso similar al de las viviendas de precio general (las que sustituyen a la VPO tradicional de régimen general), siendo el coeficiente que afecta al precio básico nacional de 1,6.
- De renta concertada. Aquellas cuyo precio teórico de venta se asemeja al de las viviendas de precio concertado –esa nueva modalidad prevista en el plan estatal para las familias de rentas medias y, por tanto, con precio de venta algo superior, siendo de aplicación el coeficiente de 1,8 al precio básico nacional para definir su previo de venta.

Respecto al segundo factor fundamental, el plazo mínimo de arrendamiento, las viviendas en régimen de alquiler, pueden ajustarse a dos periodos mínimos de tiempo:

- Diez años.
- Veinticinco años.

Este plazo, además de la vinculación temporal que conlleva –plazo mínimo de destino al alquiler-, incide de manera directa en la renta máxima anual que puede establecerse para las viviendas.

Así, si el período es de 10 años, la renta máxima anual será el 5,5 % del precio teórico de venta y si es de 25 años, dicho precio se reducirá al 3,5 % (en este supuesto, las subsidiaciones y subvenciones que obtendrá el promotor son mayores).

Así, y considerando una vivienda media, en La Rioja, de 70 m² útiles, con plaza de garaje y trastero (89,8 m² útiles) obtendríamos los siguientes resultados:

	PRECIO TEÓRICO	PLAZO	RENTA ANUAL	RENTA MENSUAL
RENTA BÁSICA	99.884,90	10 AÑOS	5.493,67	457,81
		25 AÑOS	3.495,97	291,33
RENTA CONCERTADA	112.370,51	10 AÑOS	6.180,38	515,03
		25 AÑOS	3.932,97	327,75

Para el caso, de Logroño, teniendo en cuenta que se trata de un municipio singular del grupo c (incremento adicional del 15%), obtendríamos:

	PRECIO TEÓRICO	PLAZO	RENTA ANUAL	RENTA MENSUAL
RENTA BÁSICA	114.867,63	10 AÑOS	6.317,72	526,48
		25 AÑOS	4.020,36	335,03
RENTA CONCERTADA	129.226,09	10 AÑOS	7.107,44	592,28
		25 AÑOS	4.522,91	376,91

Dicha renta fijada a la firma del contrato puede actualizarse anualmente, no de acuerdo con el incremento del precio teórico de venta y de los módulos de VPO- sino con el IPC general.

Los arrendatarios están sujetos también al cumplimiento de unas condiciones. Igual que ocurre para los supuestos de adquisición de viviendas, los interesados en ocupar una VPO en régimen de arrendamiento deben tener sus ingresos limitados. Así han de contar con:

- Ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM para renta básica. Les recuerdo que el IPREM es ese "indicador público de renta de efectos múltiples" que sustituyó al SMI cuando fue incrementado por el actual Gobierno. Hoy en día el IPREM asciende a 6.577,20 euros, por lo que los ingresos máximos, multiplicando por 5,5 serían de 36.174,6 euros.
- Ingresos inferiores a 6,5 veces el IPREM para renta concertada (42.751,80 euros).

-

Hasta aquí, las condiciones básicas del arrendamiento en cuanto a modalidades, plazos y requisitos de los arrendatarios. Ahora bien, ¿qué beneficios puede obtener el promotor?

Consisten en:

- Préstamo convenido (antes cualificado).

Préstamo con características tasadas –más favorables en principio que las de mercado- (hoy, el tipo de interés, que se fija anualmente, es del 3,14%). Su cuantía es del 80% del PMV y el período de amortización, de 10 ó 25 años, según el período de alquiler al que se acoja la promoción.

- Subsidiaciones del préstamo cualificado.

Se trata de una reducción de la cuota del préstamo hipotecario que debe satisfacer el promotor. Para poder obtener estos beneficios es indispensable haber suscrito un préstamo convenido, no es válido un préstamo libre.

Estas subsidiaciones dependen de la modalidad de vivienda en alquiler (son mayores lógicamente para las de menor precio, las de renta básica y viceversa) y del período de alquiler (mayores cuanto mayor sea dicho período).

Tradicionalmente venían establecidas en un porcentaje sobre la cuota resultante, pero el plan 2005-2008 las ha definido como una cantidad fija por cada 10.000 euros de préstamo, de forma que las oscilaciones de los tipos de interés no inciden en los presupuestos estatales y resulta difícil comparar la actual regulación con la anterior.

Su cuantía es la siguiente:

RENDA BÁSICA				
DURACIÓN	10		25	
SUBSIDIACIÓN	295 2357 RIO 2713 LOG	177 1414 RIO 1591 LOG	263 2102 RIO 2609 LOG	205 1638 RIO 1885 LOG
DURACIÓN SUBSIDIACIÓN	1º A 5º	6º A 10º	1º A 5º	6 A 20º

RENDA CONCERTADA				
DURACIÓN	10		25	
SUBSIDIACIÓN	70 559 RIO 644 LOG	35 279 RIO 322 LOG	100 799 RIO 920 LOG	70 559 RIO 644 LOG
DURACIÓN SUBSIDIACIÓN	1º A 5º	6º A 10º	1º A 5º	6º A 20º

- Subvenciones directas.

También los promotores podrán obtener subvenciones directas si se cumplen dos condiciones:

a) Que se trate de renta básica (solamente en esta modalidad hay subvenciones)

b) Que la superficie de las viviendas sea igual o inferior a 70 m2 útiles.

Las cuantías de estas subvenciones serán:

PERÍODO	CUANTÍA
10 años	8.000
25 años	11.000

Que, en Logroño, por ser municipio singular, se incrementan en 1.000 ó 1.300 euros adicionales.

Además, si la superficie está comprendida entre 30 y 45 m2 (40 es la mínima en La Rioja para el alquiler), y se destinan especialmente a jóvenes u otros colectivos estas subvenciones a promotores aumentan también en otros 2.200 euros (10.200 y 13.200, por tanto), de acuerdo con lo establecido en el programa de vivienda para jóvenes.

El 50% del pago de dicha subvención puede hacerse por adelantado previa certificación del inicio de las obras.

Para finalizar con la regulación estatal de la promoción en régimen de arrendamiento, me gustaría recordar un aspecto importante para los promotores, como son las condiciones de cesión y enajenación de las viviendas promovidas bajo esta modalidad.

Según la regulación estatal (artículo 33), las viviendas promovidas en régimen de arrendamiento:

- deberán estar vinculadas al uso de alquiler durante 10 o 25 años.
- las de diez años, seguirán siendo protegidas transcurrido dicho plazo salvo las de renta concertada.
- Las de 25 años serán protegidas durante toda su vida útil (30 años).

Hasta aquí lo más básico sobre la promoción de VPO en arrendamiento.

Alquiler con opción de compra.

A la vista de esta regulación del alquiler estatal, desde el Gobierno de la Rioja echamos en falta una figura poco explorada aún que creemos que tiene grandes posibilidades de aceptación: el alquiler con opción de compra.

Se trata de una modalidad específica de la Comunidad Autónoma de la Rioja, no prevista, por tanto, por el legislador estatal.

La gran diferencia entre el alquiler normal y el alquiler con opción de compra reside, no en el derecho de adquisición preferente del que goza el arrendatario en ambos casos, sino del reconocimiento como parte del pago del precio de la vivienda de las cantidades satisfechas en concepto de renta, en el supuesto del arrendamiento con opción de compra.

Se trata de una medida, por tanto, que pretende fomentar la emancipación de los jóvenes –por su inmediatez, pues no se requiere el desembolso de una cantidad de dinero significativa- sin que tengan la sensación de estar “tirando el dinero”, que muchas familias imputan habitualmente al alquiler, digamos, “normal”.

Caben dentro de esta modalidad también dos alternativas, en función del período mínimo a que deben destinarse al alquiler, pudiendo ser de cinco o de diez años.

En cualquier caso, las promociones calificadas como de alquiler con opción de compra deben cumplir las siguientes características:

- Las viviendas y sus anejos deben cumplir las características en cuanto a diseño, superficies y resto de condiciones exigidas con carácter general a las promociones en arrendamiento.
- Limitación de la renta máxima, que será la que corresponde a las viviendas en arrendamiento de renta básica a diez años (esto último, según la corrección de errores del BOR del 13 de mayo de 2006), que, según acabamos de ver es el 5,5 % del precio teórico de venta (coeficiente de 1,6).
- Disposición de unos plazos mínimos, tanto al promotor para poder vender la vivienda (cinco o diez años, según la modalidad) como al inquilino para poder ejercitar su opción de compra (tres años previos de permanencia en la vivienda como mínimo).
- Establecimiento del precio máximo de la transmisión, que será el que corresponda a una vivienda de régimen general en el momento en que se produzca la transmisión, incrementado un 25% si es a diez años y un 40% si es a cinco. Este precio máximo debe figurar en el contrato de arrendamiento, aunque sea de forma teórica (referido a la superficie útil, al módulo aplicable y con los coeficientes que procedan).

- El comprador podrá obtener, en su caso, ayudas financieras, que consistirán en las procedentes por adquisición de vivienda existente, aunque se trate de la primera transmisión.
- Por último, el promotor –en la modalidad a cinco años- podrá obtener unas considerables subvenciones: 6000 euros por cada vivienda contenida en la promoción.

Son ya numerosas las promociones que van a desarrollarse bajo esta modalidad en municipios de La Rioja (Haro, Nájera, Alfaro) desarrolladas por la iniciativa privada sobre suelos también privados.

Movilización del parque residencial existente.

Hasta aquí lo relativo a la nueva construcción. Pasamos ahora a las medidas para la puesta en el mercado de las viviendas existentes. Vamos a verla smuy someramente, pues quizá resulten de menor interés para los promotores.

Para ello, el plan estatal ha dispuesto dos tipos de figuras con origen en el plan de choque.

Adquisición de viviendas usadas para arrendar

Beneficiarios = Entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.

Precio = VPU

Período de vinculación = 10 o 25 años

Subvenciones = Similares a las previstas para promotores de nuevas viviendas (préstamo subsidiado y mismas subvenciones).

Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas.

Beneficiarios = Viviendas libres desocupadas de hasta 120 m2 útiles.

Período = mínimo de cinco años.

Subvención = 6000 euros

Renta limitada = 5,5 veces el IPREM

Experiencia: Ambas medidas escasa, prácticamente nula aceptación en La Rioja.

Motivo: dificultades para encontrar viviendas a precio de VPU en el primer caso y desconocimiento y alejamiento de los temores del propietario en el segundo caso.

Por eso decidimos incorporar al Plan la bolsa de vivienda en alquiler.

Bolsa de vivienda en alquiler

Características principales del programa:

- Objeto: sacar al mercado del alquiler viviendas desocupadas cuyos propietarios son reacios a ponerlas en alquiler garantizando sus principales temores: el cobro de las rentas y la devolución de la vivienda en perfectas condiciones.
- Viviendas: sin ninguna limitación (programa, superficie,...), condiciones de habitabilidad, renta inferior a renta concertada.
- Ayudas (si renta inferior a básica):
 - Subvención IBI cinco años.
 - Póliza de seguro multirriesgo del hogar durante cinco años.
 - Cobro garantizado durante los cinco primeros años (si vivienda ocupada).
 - Cobro adelantado semestralmente durante el primer año.

Experiencia: Excelente acogida, número de contratos firmados muy superior al de otras ciudades de mayor tamaño y en acentuado progreso.

Y, pasamos, ya finalmente a las siguientes:

Ayudas a los inquilinos.

Las ayudas a los inquilinos constituyen uno de los puntos novedosos de los actuales planes de vivienda.

Fueron introducidas por el denominado “plan de choque” en julio de 2004, junto con otras dos medidas de escasa aceptación: las ayudas a empresas sin ánimo de lucro por adquisición de vivienda y las ayudas a los particulares para rehabilitar viviendas con destino a alquiler (6000 euros) que acabamos de ver.

Tanto en su primitiva regulación como en la contenida en el actual plan 2005-2008 el esquema normativo planteado por el Ministerio de Vivienda sobre estas ayudas constituye una regulación de mínimos;

Esto es, el legislador estatal dispone unos pocos parámetros básicos que deben ser respetados por las comunidades autónomas, que son las que realmente deben completar la regulación normativa de estas ayudas definiendo aspectos fundamentales sobre los requisitos para su concesión y sobre su cuantía.

De este modo, en el mencionado y vigente plan estatal de vivienda vienen reguladas en el capítulo II, artículos 15 y 16. En el primero de estos artículos se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas y los solicitantes y en el segundo las características de la subvención. Vamos primero con las condiciones:

- De la vivienda. Cualquier vivienda es válida con independencia de su superficie. No se ha establecido limitación de superficie máxima a efectos de obtención de ayudas, aunque sí a efectos de su cálculo. Es decir, si la superficie de la vivienda fuese superior a 90 metros cuadrados, deberá tenerse en cuenta ésta como la máxima a efectos del cálculo de las subvenciones.
- De los anejos. Exactamente igual, siendo los límites computables de 8 metros cuadrados para el trastero y de 25 metros cuadrados para la plaza de garaje, con independencia de que su superficie útil sea mayor.
- De la renta. La renta a satisfacer por el interesado debe estar comprendida entre el 2 % y el 9 % del precio teórico de venta de la vivienda, considerando para poder realizar este cálculo que la vivienda fuese como de nueva construcción en alquiler de renta básica.

Para el caso de La Rioja y de Logroño, dicho precio viene a ser de 1112,30 €/m² útil y 1279,09 €/m² útil respectivamente, luego la renta anual debe estar comprendida para La Rioja entre 22,25 €/m² útil y 100,11 €/m² útil, por tanto la mensual entre 1,85 y 8,34 €/m² útil.

Estos precios unitarios, para una vivienda media de 80 metros cuadrados, con una plaza de garaje de 23 m² y con trastero de 8, supone unos límites de precios de renta mensual de 182,41 y 822,32

Para el caso de Logroño, los precios de venta son superiores al estar considerado municipio singular (lo que permite un incremento adicional del precio de venta del 15 % sobre el resto del territorio de La Rioja) y los límites mensuales serían por tanto de 2,13 €/m² útil y de 9,59 €/m² útil; y las rentas para esa vivienda media deberán estar comprendidas entre 209,77 €/m² útil y 945,67 €/m² útil, precios, creo yo, que, bastante acordes y razonables con el mercado de alquiler en Logroño.

- De los arrendatarios.

Desde el plan estatal solamente se fijan el límite máximo de rentas, que no debe superar 2,5 veces el IPREM y además, se establecen un carácter preferente a aquellas unidades familiares en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Tener una edad inferior a 35 años.
- Ser víctima de violencia de género o de terrorismo.
- Familias numerosas y monoparentales.
- Discapacitados.
- Colectivos en riesgo de exclusión social.

Esto sin embargo, no conlleva ninguna consecuencia jurídica.

Respecto a las características de la subvención, se han establecido las siguientes:

Cuantía máxima.

Se limita mediante dos parámetros. Uno absoluto (no podrán superarse en ningún caso los 2880 euros) y otro relativo (no podrá superar el 40 % de la renta anual a satisfacer).

Duración.

El período máximo de concesión será de 24 meses, pudiendo volver a solicitarse a los cinco años de su reconocimiento (tres, por tanto, sin ayudas).

Hasta aquí la regulación estatal de las ayudas a los inquilinos. Desde nuestro punto de vista, entendimos que estas condiciones no eran suficientes para atender las necesidades de La Rioja.

Por ello, las completamos con las siguientes determinaciones:

- Necesidad de acreditar unos ingresos mínimos de 0,40 veces el IPREM. Este es un requisito adicional ya introducido en la regulación autonómica en el caso de

adquisición de vivienda, destinado a evitar posibles fraudes de unidades familiares (de solteros especialmente) que no están realmente emancipados (no hay que olvidar que el arrendamiento es una situación habitual entre estudiantes). Según el actual valor del IPREM (6577,20 euros), estos ingresos son de 2630,88 euros.

- Elevación del nivel máximo de ingresos a 3,5 veces el IPREM. El nivel establecido por el Estado (2,5 veces el IPREM) era demasiado bajo –dejaba fuera a un segmento importante de la población riojana que vive de alquiler-, por lo que decidimos igualarlo al nivel fijado para la percepción de ayudas en caso de adquisición de vivienda, esto, es 3,5 veces el IPREM, cuestión que entendíamos básica si se pretende incentivar de verdad el alquiler.
- Limitación de la renta a satisfacer sobre la renta familiar disponible, de forma que la renta del alquiler no podrá ser superior al 60 % de la renta disponible. Aunque esta limitación parece innecesaria (a nadie sensato se le ocurriría destinar al pago del alquiler más del 60% de sus ingresos), el sistema de concesión autonómico de subvenciones (la CAR subvenciona todo aquello que supere el 25% de los ingresos) podría dar lugar a situaciones no deseadas, por lo que fue necesario su establecimiento.
- Acreditación de que la actividad laboral constituye la principal actividad económica del solicitante.
- Limitación de parentesco entre arrendador y arrendatario, para evitar posible fraudes.
- Subvención.

Igual que en el caso de las ayudas por adquisición de vivienda, entendimos que deberían venir referidas al parámetro que consideramos fundamental para medir las dificultades de acceso a la vivienda y este no es otro que el esfuerzo económico, es decir, la relación entre lo que uno gana y lo que uno destina al pago de su vivienda.

En este caso se ha considerado como parámetro aceptable el destinar el 25 % de los ingresos al pago del alquiler, asumiendo la comunidad autónoma todo el exceso sobre dicho porcentaje.

Así, aquellas familias que accedan a la vivienda en régimen de alquiler contarán con una ayuda del Gobierno de La Rioja que cubrirá la diferencia entre la renta mensual y el 25% de los ingresos familiares.

Es decir, no habrá ninguna familia riojana que destine el alquiler de su vivienda más del 25% de sus ingresos.

En el caso de jóvenes, familias numerosas y familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM dicho porcentaje se reducirá hasta el 20%.

Y pongo un ejemplo sencillo y creo que clarificador: un joven, soltero, con ingresos mensuales de 1000 euros que destina 500 a pagar el alquiler. El 20% de su renta anual serían 200 euros y la subvención de la CAR sería por tanto:

$$500 \text{ (alquiler)} - 200 \text{ (20\% de renta disponible)} = 300 \text{ (cuantía ayuda)}$$

Este cálculo en la práctica es algo mas complicado, ya que es necesario descontar de la renta familiar disponible las ayudas que el adquirente vaya a recibir del Estado por el mismo concepto.

Dicha ayuda se reconoce por un período inicial de dos años y por un segundo período de cinco, abonándose con carácter semestral previa justificación del gasto.

Yo creo, por tanto, que este potente sistema de concesión de ayudas a los inquilinos merece ser conocido por los promotores, pues puede y debe influir a la hora de decantarse por el régimen sobre el que va a acometer una promoción.

Y, no digo, de momento nada más, ya concluyo. Espero, como miembro del Gobierno de La Rioja que todo este despliegue legislativo contribuya a fomentar la vivienda protegida y el alquiler. Creo, no obstante, que sería necesario intervenir en algunos aspectos como dotación de mayor agilidad en los juicios por desahucio y mejor tratamiento fiscal en el IRPF del alquiler para fomentarlo aún más, pero estas cuestiones son de competencia exclusiva del Estado. Creo, en definitiva, que las medidas autonómicas contenidas en ese primer plan de vivienda de La Rioja que hemos visto encajan con los grandes objetivos que están marcando la acción del Gobierno de La Rioja en política de vivienda que puedo resumir como:

- Más vivienda de Protección Oficial.
- Más control sobre la vivienda protegida.
- Más medidas para facilitar el acceso a vivienda libre.
- Más viviendas en alquiler.
- Y todas ellas más confortables y sostenibles.