elEconomista.es

Vivienda trata de resucitar la SPA con pisos para universitarios

Hernando F. Calleja 10/08/2009 - 9:10

La presidenta de la SPA, Nieves Huertas. *Foto: Archivo*

El mayor fiasco de la política de vivienda del Gobierno socialista ha sido la creación de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) durante el mandato de María Antonia Trujillo. Las cifras que definen su ejecutoria desde la fundación han sido menos que mediocres y las pérdidas acumuladas hasta el 31 de diciembre alcanzaron 21 millones de euros y, además, como adelantó *elEconomista*, la entidad estaba en situación legal de disolución.

Esto llevó al Congreso de los Diputados a la decisión de pedir formalmente la disolución de la misma, con el voto a favor de todos los grupos de la Cámara, excepto el Socialista. Pese a este cuadro preocupante, el Gobierno no se resigna a cerrar la SPA, como pidió el Congreso, e **intenta ahora revitalizar la actividad de la misma mediante una nueva área de negocio, la gestión de los alquileres para el personal docente de las universidades y para los propios estudiantes.**

chalets en granada

chalets en melilla

chalets en murcia

pisos compartidos córdoba

pisos compartidos cuenca

Condiciones ventajosas

Esta línea de negocio ha tenido una experiencia piloto con el primer acuerdo suscrito con la Universidad de Granada. Ya se ha firmado otro con la Universidad Carlos III para sus tres sedes de Getafe, Leganés y Colmenarejo. La SPA, mediante estos acuerdos, ofrece pisos en alquiler al personal docente, a los alumnos y al personal de los centros. En este caso dispone de 538 pisos de

una superficie media de 73 metros cuadrados, con dos o tres dormitorios y, en su mayoría, amuebladas y con electrodomésticos.

La renta prevista para los usuarios parte de los 400 euros, unos precios que la propia SPA considera que son el 11,5% más bajos que los del mercado libre.

Otra de las ventajas que ha establecido la SPA en los convenios es que si un inquilino que ocupa una vivienda dentro de este programa, por motivos académicos, laborales o de otra índole necesita cambiar de residencia a otra población, la Sociedad asume la gestión de los trámites para derivar su contrato de arrendamiento otra vivienda del programa en la nueva población solicitada. El Ministerio suscribirá acuerdos similares de forma inmediata con las universidades de Alcalá de Henares (Madrid), Salamanca y Burgos.

Un mercado lánguido

La Sociedad Pública de Alquiler nació para estimular esta modalidad de ocupación de vivienda, que en España es muy minoritaria. Eran los momentos estelares del *boom* y el propósito inicial era proteger por igual al inquilino y al propietario, mediante unas determinadas condiciones de aseguramiento del estado de conservación del piso, del cobro, de posibles daños y de fractura de contrato con garantías.

El sector privado acogió con recelo la iniciativa por dos motivos; uno de transparencia fiscal (este mercado es en un elevado porcentaje opaco para la Hacienda pública) y otro por la competencia pública en un sistema en el que, al socaire de la eclosión del sector inmobiliario, nacieron múltiples empresas y franquicias privadas cuyo objeto social era la mediación en este mercado. Las cifras de la SPA corroboran que, desde el principio, la mediación ha sido un fracaso.

A finales del año pasado, los contratos de arrendamiento suscritos con mediación de la SPA apenas superaban los 9.000 en toda España. A lo largo de los siete últimos meses de este año, el ritmo no evidencia una revitalización de su actividad, ya que los contratos suscritos no llegan a los 1.500 (1.481, exactamente), lo que coloca la contracción final acumulada en 10.627. La demanda, medida en términos de posibles arrendatarios interesados, hasta el mes de enero se situaba en 18.678, lo que significa que sólo prosperaron en torno al 50% de las gestiones.

Entre enero y julio, **los interesados han mantenido grosso modo la misma proporción sobre los contratos firmados, situándose en 21.630 las peticiones interesadas.** Por lo que se refiere al análisis de la propia SPA sobre la cuantía de los alquileres, hasta el mes de enero se aceptaron 13.600, cifra que se eleva siete meses más tarde a 15.027, es decir, 1.425 más.

Precios más bajos

Desde la SPA se considera que su principal aportación al mercado de alquileres es que con su mediación se obtienen unos precios sensiblemente inferiores a los de mercado.

En 2008, la renta media para el inquilino fue de 596 euros, sobre una media de superficie de vivienda

de 78,6 metros cuadrados. El ahorro medio obtenido por los inquilinos respecto a los precios de mercado los ha estimado en el 12,6%. En los siete primeros meses de 2009, la renta media se ha reducido 10 euros por inquilino, con una economía del 13,1%.

La escasa fortuna de la SPA en su objetivo de mediación, por otra parte no muy diferente de las que han creado ayuntamientos y comunidades autónomas a su imagen y semejanza, arroja unos resultados económicos preocupantes. Sólo en el año 2008 perdió 6,545 millones de euros, lo que sumado a los 14,701 millones de euros de pérdidas acumuladas arroja un bagaje de 21millones de euros en pérdidas.

Por si fuera poco, **el patrimonio neto de la Sociedad se redujo a 3 millones de euros,** inferior al 50% de su capital social (20 millones de euros), con lo que quedaba incursa en el supuesto legal de disolución, pero el equipo de Beatriz Corredor se resiste a darle cerrojazo y busca nuevas áreas de negocio.

- Categorías:
- Seleccion eE
- Vivienda
- Hemeroteca:
- El Economista 1-15 Agosto 2009

© Ecoprensa S.A. - Todos los derechos reservados