

**Según declaró Alejandro Inurrieta, Vocal Asesor del Secretario de Estado de Economía, durante la IV jornada del Observatorio de la Vivienda**

## **El Gobierno apuesta por las sociedades de inversión inmobiliarias para impulsar el mercado de alquiler**

▶ *Los fondos de inversión inmobiliarios y las sociedades de arrendamiento se beneficiarán de mejoras fiscales*

▶ *Los españoles dedican de media el 30 por ciento de su salario bruto mensual al pago de su hipoteca*

▶ *El Observatorio de la Vivienda fue creado el pasado octubre por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues*

---

**Málaga, 18 de marzo.** “El Gobierno quiere desarrollar el mercado de alquiler profesional mediante un régimen fiscal más beneficioso para los fondos de inversión inmobiliarios y las sociedades de arrendamiento”, según declaró **Alejandro Inurrieta**, Vocal Asesor del Secretario de Estado de Economía, durante la IV jornada del Observatorio de la Vivienda que tuvo lugar ayer en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga.

Ante más de doscientos asistentes, los expertos reunidos en esta sesión analizaron en mesas redondas y ponencias las medidas fiscales, financieras e hipotecarias que afectan al acceso a la vivienda. La sesión fue inaugurada por **Concepción Gutiérrez del Castillo**, Consejera de Obras Públicas y de Vivienda de la Junta de Andalucía y clausurada por el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**.

Para Inurrieta, las sociedades de inversión inmobiliaria –que ofrecen a los inversores adquirir inmuebles y explotarlos en régimen de alquiler- son la alternativa idónea para “crear un mercado de alquiler profesional que no existe y aumentar el parque de viviendas en alquiler del 5 por ciento actual al 30 por ciento. En la actualidad, existen nulos incentivos a la producción y demanda de viviendas en alquiler; este mercado es de baja calidad, está en manos de particulares y se encuentra discriminado respecto a la compra”.

El objetivo del Gobierno, según Inurrieta, es que el 70% del mercado del alquiler sea soportado fundamentalmente por profesionales, frente al 30% de minoristas particulares. Para ello, se aprobarán medidas destinadas a mejorar la seguridad del propietario del alquiler y que erradiquen el fraude fiscal en este sector.

### **Fondos de Inversión Inmobiliaria**

**Carlos Zamora**, representante de activos inmobiliarios del Grupo BSCH coincidió en señalar a los fondos de inversión inmobiliarios como “el vehículo apropiado para colocar de forma profesional viviendas en alquiler. El nivel de ocupación de las viviendas ofrecidas en alquiler por las sociedades de inversión inmobiliarias ronda el 100%, incluso existe lista de espera. Esto quiere decir que la gente no alquila lo suficiente porque no hay producto”.

“En la actualidad –asegura Zamora- los fondos inmobiliarios en España tienen mucho camino por recorrer y sólo suponen el 1,53% (3.871.000 euros) del total de productos

financieros frente al 89% de los fondos de inversión o el 9% de las SIMCAVs. Sin embargo, es un producto al alza ya que el número de operaciones realizadas desde diciembre de 2003 a agosto de 2004 se ha incrementado en un 40%”

Para el representante de la entidad financiera: “Desde su creación en 1995, la normativa sobre estos fondos ha sido restrictiva, lo que explica que España ocupe los últimos lugares de la Unión Europea en el ranking de inversión inmobiliaria, frente al 88% (sobre el total de operaciones de inversión) de Alemania, el 10% de Francia, el 7% de Suiza o el 4% de Bélgica”.

### **Mercado hipotecario**

Durante la jornada se analizó en profundidad el mercado hipotecario español. Según **Paloma Taltavull**, catedrática de economía de la Universidad de Alicante, “España es el único país de Europa donde no hay restricciones crediticias, ya que en los últimos años ha adquirido un elevado grado de flexibilidad frente a una evolución más lenta en otros países. El tipo fijo de interés, predominante en otros países de la Unión, obliga a plazos más cortos de pago y a la consiguiente limitación crediticia. En España, el fuerte aumento de la competencia ha propiciado un crecimiento del mercado que, sin embargo, no ha incrementado sustancialmente el nivel de riesgo”

Sin embargo, el peso de las hipotecas sigue ocupando gran parte del esfuerzo económico de los españoles, como puso de manifiesto **Pedro Costa**, director de la División de Banca Mayorista y especializada de Unicaja. “Una familia media necesita hoy el salario íntegro bruto de 8,2 años para adquirir una vivienda o un 30% de sus ingresos mensuales para pagar una hipoteca a 20 años (datos medios para un préstamo sobre el 80% de una vivienda de 90 metros)”

Para Costa “a pesar de que el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios (según el Banco de España) haya descendido siete puntos en los últimos diez años y el salario se haya aumentado un 70% para el mismo período, el esfuerzo económico de adquisición de un piso es mucho mayor debido a que el precio de la vivienda subió un 161% desde 1994”.

### **Mejora fiscal**

Por último, los expertos abordaron también la política fiscal de la vivienda. El notario **Salvador Torres** apuntó que “las mayores disfunciones fiscales en el proceso edificatorio se observan en la fase de promoción y construcción, lo que afecta directamente a las empresas y acaba repercutiendo en los particulares. Sobre todo el progresivo incremento del gravamen sobre actos jurídicos documentados ha supuesto un aumento considerable de carga fiscal para las empresas en sus operaciones más habituales”

El Abogado del Estado **José Antonio Morillo** abundó en la necesidad de mejorar la política fiscal en las transmisiones de vivienda, especialmente en la tributación del IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. “La doble imposición que se produce en muchos supuestos de segundas transmisiones y arrendamientos de viviendas, en virtud de la doble sujeción al IVA y al ITP, genera un importante problema social que la nueva Ley General Tributaria sólo ha resuelto de forma parcial. El Gobierno, en su reforma del sistema de financiación de las comunidades autónomas debe resolver esta controversia eliminando la repetida doble sujeción a IVA e ITP”, señaló Morillo.

El Observatorio de la Vivienda fue creado el pasado octubre por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues con el objetivo de convertirse en una plataforma permanente de debate y de denuncia de los diversos problemas a los que se enfrenta el adquirente de una vivienda, como la especulación y la carestía.