

En la oferta enviada a domicilio en las pasadas elecciones autonómicas por la candidata popular a la presidencia de la Comunidad de Madrid, destacaba la promesa de aportar a los madrileños 79.000 viviendas en alquiler, con opción de compra, durante la legislatura 2003-2007. Dicha oferta electoral (casi 20.000 viviendas de alquiler al año) contrastaba, por una parte, con la debilidad de la acción pública en dicha Comunidad en materia de ayuda al acceso a la vivienda en los últimos años. En los cinco años comprendidos entre 1998 y 2002, se iniciaron en la Comunidad de Madrid unas 14.000 viviendas protegidas (VPO), para el alquiler y para la venta, lo que supuso una media anual de iniciaciones de algo menos de 2.800 viviendas, alcanzándose en 2002, con solo 995 viviendas iniciadas, el nivel histórico más bajo en esta autonomía de iniciaciones de viviendas protegidas.

Sin embargo, lo más llamativo de dicha propuesta electoral correspondía a la rebaja efectiva que supone para el logro de una mayor presencia en el mercado de las viviendas de alquiler la oferta de una opción de compra a los arrendatarios de dichas viviendas. La propuesta de la entonces candidata a la presidencia a la Comunidad de Madrid no era una novedad dentro de las políticas de vivienda defendidas y aplicadas por el Partido Popular. Así, en primer lugar, en el Plan Cuatrienal de Viviendas 2002-2005 vigente, (RD 1/2002, BOE de 12-1-2002, Art. 20), diseñado y desarrollado bajo el mandato del actual titular de la cartera de Fomento, se estableció hace año y medio la actuación protegida de la promoción de viviendas para el alquiler, con financiación convenida a largo plazo y con subsidios significativos. Los préstamos correspondientes se concederían en plazos alternativos de diez y de veinte años. En el caso de que se concediesen a este último plazo, se podrá ofrecer en venta a los diez años a los arrendatarios el 50% de las viviendas así construidas y calificadas, con independencia de la voluntad de dichos arrendatarios. Esto último supone una corrección significativa a una norma que pretende estimular el alquiler entre sus objetivos.

En segundo lugar, en 2003 el Gobierno ha intentado reforzar la oferta privada de alquiler estimulando a las empresas a que pongan viviendas de alquiler en el mercado, introduciendo para ello una importante rebaja fiscal sobre los resultados obtenidos en dicha actividad. Las empresas

## EL 'BOOM' INMOBILIARIO

# El arrendamiento con opción de compra, ¿estímulo al alquiler?

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

El autor analiza la introducción de una opción de compra en los alquileres de pisos, pero parte de la base de que las ayudas públicas seguirán primando la propiedad, situación que no favorece el acceso de los hogares jóvenes a la vivienda.

que se acojan a la nueva norma (RD Ley 2/2003, BOE de 25-4-2003, Art. 3), deberán incorporar en los contratos de arrendamiento de al menos un tercio de las viviendas arrendadas una opción de compra a favor del arrendatario. La inclusión citada "revela la preferencia del legislador por potenciar, incluso en estos supuestos, la adquisición de la vivienda, lo que no deja de ser, en cierto modo, un contrasentido" (J. A. Antón Pérez, "Régimen tri-

## Habría que conseguir una mayor neutralidad fiscal entre la vivienda en propiedad y el alquiler

butario de la vivienda', *Perspectivas del Sistema Financiero*, n.º 78, 2003, página 73).

La oferta electoral en materia de vivienda de la futura presidenta de la Comunidad de Madrid sigue, pues, la línea que desde 2002 viene marcando el partido del Gobierno. Por una parte, se pretende reaccionar ante el hecho más que comprobado de la reducida oferta de viviendas de alquiler existente en España, en un contexto de difícil acceso a la vivienda para los aspirantes jóvenes a la misma. (España tiene la menor proporción de viviendas de alquiler de la UE y de Europa occidental, el 10% del parque, frente al 38% de media ponderada de la UE y el 60% de Alema-

mento del alquiler en España exigiria conseguir, en primer lugar, una mayor neutralidad fiscal entre las dos formas básicas de tenencia de la vivienda, la propiedad y el alquiler. La familia que adquiere en España una vivienda en propiedad con un préstamo hipotecario a largo plazo, que es la fórmula más común, recibe de entrada, cada año, una deducción anual en la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas de 1.665 euros (1.575 a partir del tercer año). Previamente, el adquirente disfrutó durante cuatro años de la deducción correspondiente a la cuenta de ahorro-vivienda. En segundo lugar, resulta más que evidente la necesidad de corregir la actual falta de seguridad del arrendador en España ante los riesgos de impago del alquiler por el arrendatario y de recuperación sin quebrantado del uso de la vivienda.

Resulta un tema de interés para el debate discutir cuál es el tratamiento fiscal más conveniente de la vivienda respecto de otros artículos, pero no parece lógico que el sistema fiscal discrimine, como lo hace de manera destacada en España, a favor de una de las dos formas básicas de tenencia de la vivienda, en este caso la del acceso en propiedad. El problema no lo es tanto la forma bajo la cual se trata fiscalmente al acceso a la vivienda en propiedad, sino que es la discriminación contra el alquiler lo que sí que genera problemas. La proporción de vivienda en propiedad en España resulta así mayor que lo que sería si el sistema fiscal fuese neutral en este aspecto. El éxito del anuncio de la radio de "no tire el dinero, compre", discurso que se ha incorporado al habla popular, revela que cualquier mensaje a favor de la compra de vivienda cae en España sobre un terreno más que abonado.

Por otro lado, lo que diferencia más a la composición del parque de vivienda de España respecto de lo normal en el resto de la UE, especialmente en los países del norte, es la práctica inexistencia en España de los parques sociales de alquiler, que suponen la primera línea de ataque al problema del acceso a la vivienda en dichos países. En estos últimos, los bajos tipos de interés de los créditos destinados a la compra de vivienda han contribuido a reducir gradualmente el parque privado de alquiler, pero se ha mantenido constante la presencia significativa de los citados parques sociales, que en varios casos superan el 25% del parque total de viviendas.

Por otra parte, cuando el Gobierno defendía hace un año la

reforma de las haciendas locales, esgrimía la posibilidad de recargar el IBI a las viviendas vacías como forma de lograr de paso que una parte sustancial del amplio parque de viviendas vacías existente en España (casi tres millones en 2001) saliera al mercado. La reciente desautorización política lanzada por el ministro Rato al alcalde de Madrid en este terreno contrasta con el celo puesto entonces, al calor de la reforma de las haciendas locales, por aumentar la más que baja cuota de viviendas de alquiler existente en España.

Primero se aprueba, pues, una

## Resulta más que evidente la necesidad de corregir la falta de seguridad del arrendador

norma que abre posibilidades de aumentar el parque de viviendas de alquiler y después se retira el apoyo político a quien la aplica. Por otra parte, y volviendo al comienzo, si cada propuesta gubernamental de aumento del parque de alquiler en España viene acompañada de la correspondiente opción de compra, mientras permanece la discriminación fiscal en contra del alquiler, lo normal será en dichos casos que los arrendatarios afectados alquilen y después adquieran la vivienda, puesto que, si se mantienen en la situación de alquiler, resultarán perjudicados al no percibir las ayudas fiscales de que disfrutarían en el caso de la compra. De este modo, lo que aparece en principio como un aumento del parque de viviendas de alquiler pasará, pasado no mucho tiempo, a engrosar el parque de viviendas en propiedad.

Todo apunta, pues, a que las ayudas públicas van a seguir manteniendo una orientación decidida hacia la propiedad. Esta orientación hincra sus raíces en España en el anterior régimen político, que fue el que, con la congelación indefinida de los alquileres y con la orientación de las políticas activas de vivienda (VPO) hacia la ayuda a la compra de viviendas protegidas, consagró a España como un "país de propietarios" en materia de vivienda. En esta situación no todo son ventajas, como a primera vista podría pensarse, a la vista de la dureza que el acceso a la vivienda presenta para los jóvenes hogares en la España de 2003.

Julio Rodríguez López es economista y fue presidente del Banco Hipotecario de España.

### Viviendas de alquiler

En porcentaje sobre el total de viviendas (año 2000)

Alemania	60
Austria	41
Bélgica	28
Dinamarca	40
España	10
Finlandia	32
Francia	42
Grecia	20
Holanda	47
Irlanda	16
Italia	19
Luxemburgo	26
Portugal	26
Reino Unido	32
Suecia	41

Fuente: Banco Central Europeo. Factores estructurales en los mercados de la vivienda en la Unión Europea'

EL PAÍS

nia, que presenta la proporción extrema en sentido opuesto, véase cuadro). Por otro lado, a la vista del arraigo que tiene en España la propiedad como forma de tenencia de la vivienda, el supuesto aumento de la oferta de viviendas de alquiler en las políticas defendidas se corrige después al introducir la fórmula de la oferta de opción de compra a los potenciales arrendatarios de dichas viviendas.

Una propuesta firme de fo-