

Nº 1.109. DEL 21 AL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019

INVERSIÓN

3,5€

& finanzas.com

EL SEMANARIO LÍDER DE BOLSA, ECONOMÍA Y GESTIÓN DE PATRIMONIOS

**Bloomberg
Businessweek**



VIVIENDA

CÓMO AFECTARÁ AL INVERSOR LA NUEVA LEY

LOS EXPERTOS ANALIZAN
SI LAS MEDIDAS
QUE INCORPORARÁ
RESTARÁN ATRACTIVO
AL SECTOR
INMOBILIARIO



**EE.UU.: EL MERCADO
ALCISTA MÁS ABURRIDO
DE LA HISTORIA**

**LOS VALORES
SOSTENIBLES DE LA
BOLSA ESPAÑOLA**

Luis Artero, JP Morgan
«La renta fija sigue siendo
importante en las carteras»



EN PORTADA

VIVIENDA

CÓMO AFECTARÁ AL INVERSOR LA NUEVA LEY

Los expertos analizan el impacto de las principales medidas que han trascendido que contendrá la legislación que prepara el Gobierno para garantizar su accesibilidad.



Cristina Vallejo
@acvallejo

El Ministerio de Fomento está preparando ya su nueva Ley de Vivienda e incluso el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, ha esbozado las principales líneas que podría contener el texto y el ministro del ramo, José Luis Ábalos, también ha trazado las prioridades, que podrían ser susceptibles de ampliarse con las propuestas de la PAH o de Unidos Podemos. Algunas de las medidas más relevantes pasan por la construcción de vivienda pública destinada al alquiler, la extensión de los contratos de arrendamiento de los tres a los cinco años, la penalización de la tenencia de viviendas vacías, la regulación de los apartamentos turísticos, el control de los precios, la mejora del tratamiento fiscal de la vivienda en alquiler o que las socimis empiecen a pagar el Impuesto de Sociedades.

La negociación de la nueva ley llega en un momento en que al temor a que se esté incurriendo en excesos similares a los de la última burbuja se une la creciente sensibilidad social sobre las consecuencias que en el acceso a la vivienda está teniendo la subida de los precios en venta y sobre todo en alquiler mientras continúa la contención salarial y la precariedad del empleo. En un contexto de falta de alternativas de inversión conservadoras a la par que rentables en los mercados financieros, muchos inversores optaron por el inmobiliario para rentabilizar sus ahorros, aprovechando primero la bajada de precios y, a continuación, la pujanza del alquiler. La nueva ley les afectará. La incógnita está en saber de qué modo: si hará más atractiva su opción e incluso animará a más propietarios a sacar sus viviendas al mercado de arrendamiento y si facilitará el acceso a la vivienda a más potenciales inquilinos, o si podría poner en cuestión que la rentabilidad que han venido obteniendo pueda comenzar a mermar. Un puñado de expertos analiza el posible impacto de cada una de las medidas que han trascendido.

NO HAY UN BUEN CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS Y NO SE SABE SI ÉSTAS ESTÁN DONDE SE LAS NECESITA Y SI TODAS SON HABITABLES

PISOS VACÍOS

Una de las propuestas más controvertida (y también recurrente en los últimos años) es la que busca aflorar oferta penalizada a quien tiene viviendas vacías, sean particulares, bancos o empresas sus propietarios. Algunos expertos ponen en duda que sea posible ponerla en práctica, como Luis Corral, de Foro Consultores, que cree que violenta el derecho al libre uso y ejercicio de la propiedad. Otros también cuestionan que sea eficaz, es decir, que cumpla con su objetivo de que salgan al mercado más viviendas en alquiler; o que, incluso saliendo al mercado más viviendas, ello derive en una bajada de los precios.

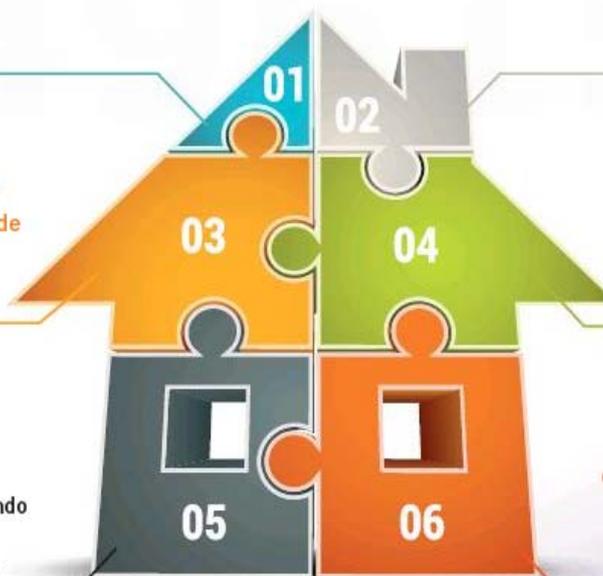
Julio Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario y de Caja de Granada, que considera que el problema en el alquiler obedece al aumento de la demanda y a una oferta que se ha visto mermada por el uso de la vivienda para el alquiler turístico, explica, en primer lugar, que sería necesario realizar una definición muy precisa de lo que es una vivienda vacía y, también, diseñar instrumentos claros para perseguirla, como, por ejemplo, un incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles: que quien tenga una vivienda vacía pague más IBI. Lluís Català, de Forcadell, señala que el registro podría realizarse a

Medidas fiscales contra las viviendas vacías para incentivar que salgan al mercado. Los expertos cuestionan su efectividad.

Construcción de vivienda pública destinada al alquiler social y a mejorar el acceso de los colectivos más desfavorecidos.

Control de precios, bien estableciendo valores orientativos, bien recomendando porcentajes de subidas. Voluntario y con premio fiscal.

LAS PRINCIPALES MEDIDAS DE LA NUEVA LEY



Construcción de 20.000 viviendas públicas en alquiler. Los analistas dudan de que sean suficientes para influir en el conjunto del mercado.

Cambio de la Ley de Arrendamientos Urbanos y volver a los contratos de cinco años: hay casi unanimidad a favor de esta medida.

Medidas fiscales: muchos expertos siguen apostando por incentivos tributarios para dinamizar la oferta y que se frene la subida de precios.

través de las compañías de luz y agua y, a partir de ahí, requerir expedientes de inspección. Aunque cree que no tendría demasiado efecto en la oferta, puesto que no ve que haya propietarios que tengan la vivienda cerrada por miedo: los pisos vacíos son cuestión ya del pasado y por imperativo de la crisis, cuando era muy difícil tanto vender como alquilar.

Beatriz Toribio, de Fotocasa, que reconoce que hay un déficit de vivienda en alquiler en las grandes ciudades, cree que las medidas coercitivas no funcionan y es partidaria de que la ley ofrezca mayor seguridad a los propietarios. «En los últimos años se ha avanzado mucho en esta materia, pero aún no hemos alcanzado los estándares europeos», asegura Toribio. Esta experta cree que la principal razón por la que la gente no saca su vivienda al mercado del alquiler es el miedo, por lo que la Administración lo que tiene que hacer es tratar de quitárselo. De otro modo, las medidas punitivas podrían llevar, en su opinión, a que algunos propietarios decidan vender la vivienda y no ponerla en alquiler.

Patricio Palomar, de AIRE Partners, coincide con Toribio: insiste en que si bien en España el propietario tiene seguridad jurídica, no cuenta con seguridad judicial. Cree que de mejorarse esto último, afloraría más oferta y ello presionaría a la baja los precios. Palomar añade: «La administración no puede penalizar al propietario, porque éste ya está lo suficientemente castigado: tener la vivienda vacía no sólo no le reporta ingresos, sino que le supone costes. Quien prefiere tener su casa cerrada es porque ve desprotegidos sus derechos».

Alejandro Inurrieta, que fue presidente de la Sociedad Pública del Alquiler con José Luis Rodríguez Zapatero, apunta que hay dos problemas para poner en marcha esta medida: no se cuenta con buenas estadísticas del parque inmobiliario y, además, considera que quien no quiere sacar una vivienda al mercado del alquiler no lo va a hacer porque tenga que

pagar más IBI por ella. Asimismo, Inurrieta apunta que es posible que las viviendas vacías no estén donde hacen falta o incluso que sean inhabitables. Los más de tres millones de casas vacías que se cree que hay en el país se antoja una cifra, pues, que, además de ser imprecisa, sirve para poco. Además, Inurrieta explica que la gran limitación de esta medida es que en el inmobiliario no funcionan muy bien las leyes de la oferta y la demanda: este mercado atiende más a la presión de la demanda que a la oferta; de ahí que durante el último boom inmobiliario se construyó más que nunca, pero los precios subían también más que nunca. Pero Inurrieta sí defendería medidas tales como la expropiación del uso de la vivienda. Y ello no es ya un tabú: hay comunidades autónomas que la aplican, aunque sólo a propietarios institucionales, como bancos o empresas. Inurrieta, en todo caso, cree más eficaz gravar el valor del suelo ocioso.

LA VIVIENDA PÚBLICA PUEDE TENER INFLUENCIA EN EL MERCADO SI TIENE UN VOLUMEN SUFICIENTEMENTE IMPORTANTE, ALGO DE LO QUE SE ESTÁ LEJOS

MÁS VIVIENDA PÚBLICA

El Gobierno socialista también está planteando la posibilidad de construir 20.000 viviendas públicas en alquiler, aunque no sabemos en qué plazo y sería determinante para saber su impacto. Pero, si bien Inurrieta manifestaba ▶

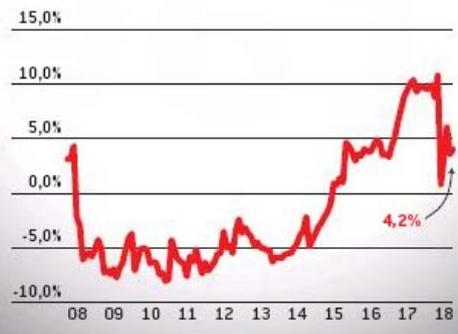
Variación anual del precio del alquiler

Alicante	27,27
Tarragona	27,09
Las Palmas GC	26,47
Badajoz	24,90
Málaga	24,24
Cáceres	23,69
Madrid	21,48
Santa Cruz T.	20,97
Segovia	20,32
Sevilla	18,38
Barcelona	17,77
Girona	17,56
Valencia	17,03
Ávila	16,50
Palma Mall.	15,38
Cádiz	14,84
Lugo	12,78
Burgos	12,68
Huesca	12,60
Pamplona	11,34
Jaén	9,98
Oviedo	9,79
Castellón	9,37
Almería	9,30
Salamanca	9,11
Granada	9,05
Ourense	9,05
Logroño	8,38
León	7,93
Ciudad Real	7,74
Zamora	7,68
Valladolid	7,41
Bilbao	7,13
Lleida	7,13
Zaragoza	7,03
Guadalajara	6,07
Santander	5,81
San Sebastián	5,64
Albacete	5,07
Toledo	4,02
Murcia	3,20
Pontevedra	1,87
Palencia	1,68
A Coruña	0,65
Huelva	-0,27
Soria	-1,51
Teruel	-1,96
Cuenca	-5,25
Córdoba	-5,56
Vitoria	-10,22

En %, 2T2018. Fuente: Pisos.com

Evolución del precio del alquiler

Datos trimestrales. En tasa interanual. Fuente: Fotocasa.



sus reticencias respecto a la eficacia de sacar más oferta privada para bajar los precios, cree que la vivienda pública sí sirve para lograr ese objetivo. Y no porque implique un aumento de la oferta, sino porque lleva consigo el establecimiento de precios sociales que pueden actuar como referencia para todo el mercado: si una vivienda social cuesta 500 euros, sería difícilmente aceptable que una similar en el mercado libre costara 1.200. Eso sí, el parque de vivienda pública tiene que ser lo suficientemente grande para poder tener influencia en el conjunto del mercado. Y, de acuerdo con Ferrán Font, de pisos.com, los 20.000 inmuebles se antojan escasos. Para Rodríguez, en todo caso, sería esencial que la VPO sea sólo en el alquiler y que sea considerada vivienda pública a perpetuidad, para que no entre en el mercado libre y siempre actúe como controlador de los precios y cumpla la función con la que fue creada. Toribio añade: «Hay que aumentar el peso de la vivienda pública; en otros países representa el 20 por ciento del mercado; en España, sólo un 2,5 por ciento. La promoción de obra pública ha sido inexistente desde que estalló la crisis. Y ayuda, si se centra en los lugares necesarios, a aumentar la oferta y a reducir la presión de la demanda».

También hay otras medidas que puede adoptar el Gobierno para evitar el crecimiento de los precios. Por ejemplo, Inurieta propone que los ayuntamientos se queden con el cien por cien de la plusvalía que genera en el suelo un cambio de calificación. El valor de los terrenos no subiría tanto y el margen de beneficio del promotor sería el industrial, el que genera la construcción de la casa, a cuyo precio no tendría que repercutir un creciente valor del suelo. En relación con la promoción, Font cree que medidas que se plantean en la nueva normativa apuntan en la dirección de generar más oferta para la demanda, por ejemplo, haciendo llegar el crédito al promotor, lo que considera positivo.

Y respecto a la venta de vivienda pública a fondos buitres, otra promesa del Gobierno socialista, Palomar opina que el problema no está en la transacción en sí, sino en que se haga

sin establecer condiciones a cómo pueden renovar las rentas a los arrendatarios, al tiempo en que han de mantener a los inquilinos, en quién tiene derecho preferente de adquisición cuando el inversor institucional quiera vender...

VUELTA A LOS CONTRATOS A CINCO AÑOS

Una de las medidas que también plantea el nuevo Gobierno es reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): si la modificación efectuada en 2013 redujo la duración de los contratos de cinco a tres años, el Ejecutivo socialista quiere volver a la duración inicial. Julio Rodríguez cree que es una medida acertada porque ayuda al control de los precios y también contribuye a reducir la presión de la demanda; en definitiva, ayuda a estabilizar el mercado del alquiler. Beatriz Toribio también considera que es apropiado el cambio: «Da más estabilidad tanto al propietario como al inquilino».



0,42%

del total de la inversión social que se hace en España tiene como destino la ayuda en vivienda, frente al 4,75% de Reino Unido o el 2,6% de Francia.

«Es cierto que cuando se modificó la LAU, cuando se pasó de los cinco a los tres años, se hizo para dinamizar el mercado, pero hemos visto que cuando han transcurrido esos tres años, se ha producido una subida fuerte en las rentas».

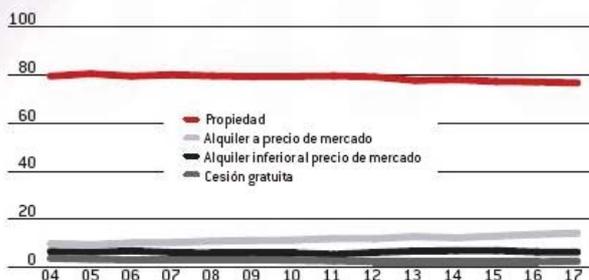
Català también destaca en que se ha dado una coincidencia de factores que han provocado que cuando se están renovando los contratos de tres años el mercado se encuentra

en la cresta de la ola, lo que ha ocasionado fuertes incrementos de precios: donde se pagaban 800 euros, el alquiler nuevo subía hasta los 1.100 euros. Quizás en ello ha influido el hecho de que haya quedado muy desacompañado el alquiler de larga duración, de larga estancia, para vivir, del turístico, un nuevo jugador que ha entrado en el mercado con mucha fuerza, según **Corral**.

Pero Català asegura que el alquiler de larga duración, si interesa al inquilino porque frena la subida de precios y le proporciona estabilidad, también le

La propiedad cae un poco en favor del alquiler

El parque de viviendas español. En % sobre el total. Fuente: INE.



Población que destina más de un 40% de su renta a la vivienda

TOTAL DEL MERCADO

Grecia	39,6
Serbia*	28,2
Bulgaria	18,9
Alemania*	15,8
Dinamarca	15,7
Macedonia*	12,5
Rumanía	12,3
Reino Unido*	12,3
Suiza*	12,0
Unión Europea*	11,1
Zona euro*	11,0
Hungría	10,7
España	9,8
Holanda	9,6
Italia	9,6
Luxemburgo*	9,5
Noruega	9,1
Bélgica	9,1
República Checa	8,7
Suecia	8,4
Eslovaquia	7,7
Lituania	7,2
Austria	7,1
Letonia	6,9
Polonia	6,7
Portugal	6,7
Croacia*	6,4
Islandia*	6,3
Eslovenia	5,2
Francia	5,2
Estonia	4,8
Irlanda	4,6
Finlandia	4,3
Chipre	2,8
Malta	1,4

POBLACIÓN EN HOGARES

HIPOTECADOS

Serbia*	31,4
Grecia	27,6
Rumanía	17,0
Eslovaquia*	15,1
Hungría	14,3
Bulgaria	11,9
Alemania*	10,3
Letonia	10,1
Polonia	6,8
Eslovenia	6,0
Zona euro*	5,5
Unión Europea*	5,4
España (puesto 16)	4,5

POBLACIÓN EN HOGARES QUE

VIVEN EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Grecia	83,9
Serbia*	68,3
Rumanía	60,4
Bulgaria	51,0
Croacia*	45,2
Lituania	42,5
España	42,1
Reino Unido	35,4
Noruega	34,1
Bélgica*	33,9
Unión Europea*	28,0
Zona euro	27,1

Porcentaje de la población que vive en hogares en los que el pago de la vivienda (en general, en propiedad con hipoteca o en alquiler) supone más de un 40% de sus ingresos. (*) Dato de 2016. El resto, de 2017. UE (28 países), zona euro (19 países). Fuente: Eurostat.

viene bien al propietario, porque le garantiza una menor rotación, lo que puede favorecer un mayor retorno, y, además, en un alquiler de largo plazo el arrendatario suele cuidar más la vivienda, la siente más suya.

Pero Palomar no la cree una buena medida. Como los contratos de alquiler son privados, el propietario podría incluir una cláusula de revisión del precio al tercer año, por ejemplo, para elevar la renta. En opinión de este experto, lo más apropiado sería que los contratos tuvieran una duración libre, para no poner trabas a quien quiere alquilar una vivienda y que no necesariamente la quiere tener arrendada cinco años, y para tampoco casi obligar a alguien a vivir en una casa durante ese lustro. Cree que esa mayor libertad en la duración de los contratos animaría a más propietarios a sacar sus viviendas al mercado.

CONTROL DE PRECIOS

Ya no es un tabú comenzar a hablar de establecer mecanismos de control de los precios. Y Ferrán Font no está preocupado por los efectos que pueda tener en los inversores: «La nueva ley tenderá a controlar la subida de los precios del alquiler que se produce principalmente en grandes capitales, y una de las posibilidades que hay encima de la mesa es añadir ciertas limitaciones en los cambios de las condiciones en los contratos. Podemos anticipar que la rentabilidad del alquiler podrá verse afectada si estas limitaciones se reflejan en el precio, aunque medidas fiscales que ayuden al propietario podrían paliar la afectación sin que su interés por alquilar el piso se vea reducido». Y añade: «El crecimiento en el sector en general es muy sólido y sostenido en el tiempo, por lo que aunque la rentabilidad de la inversión para alquilar pudiera verse corregida, y siempre suponiendo que fuera dentro de lo razonable, podríamos concluir que seguirá siendo una buena inversión».

Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, cree que la combinación de medidas para el control de los precios, los límites a la no renovación de inquilinos para liquidar el activo, medidas para reducir los desahucios y para incrementar la duración de los contratos sí pueden provocar un incremento del riesgo percibido por los inversores al tiempo que también una merma de la rentabilidad que pueden obtener. Por eso, puede reducir el apetito del dinero por los activos inmobiliarios. También opina que puede ser un freno a la creciente profesionalización del sector, a que la propiedad inmobiliaria destinada al alquiler esté en manos de grandes inversores. Pero, como el mercado del alquiler español está en manos de particulares y éstos, según apunta Catalá, no miden con decimales la rentabilidad, quizás el impacto no llegue a ser muy importante. Bien es verdad que este último experto comenta que es posible que la inversión deje de ser tan fuerte en el residencial y el dinero se dirija a otros activos, como oficinas o locales.

Que el camino del control de los precios está abierto lo muestra el hecho de que en la Generalitat Valenciana, su presidente, Ximo Puig, anunciaba hace unos días la creación de un índice de precios no obligatorio, para marcar la ren-

7,8%

era la rentabilidad de la vivienda en alquiler en el segundo trimestre de 2018, según idealista. En Madrid es del 5,2% y en Barcelona, del 4,7%.

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS



«Aunque la rentabilidad de la vivienda en alquiler pudiera verse corregida, seguiría siendo una buena inversión»

Ferrán Font, pisos.com



«El mercado del alquiler se está ya autorregulando: los precios, tras tres años y medio subiendo, se están estabilizando»

Beatriz Toribio, Fotocasa



«Si se desea fomentar el alquiler, hay que ayudar fiscalmente al arrendatario. Es una medida, además, que se puede acompañar al ciclo»

Luis Corral, Foro Consultores



«Contratos más largos y con limitaciones a las subidas de precios y contra los desahucios elevan el riesgo y bajan la rentabilidad»

Fernando Rodríguez de Acuña, RR Acuña



«Quien no quiera sacar al mercado las viviendas que tenga vacías no las va a sacar aunque a cambio tenga que pagar un IBI más alto»

Alejandro Inurrieta, Economista



«Algunas medidas pueden llevar a que se reduzca la inversión en vivienda y el dinero vaya a otros segmentos inmobiliarios»

Lluís Català, Forcadell

ta razonable de una vivienda. Los propietarios que se acojan a él tendrán beneficios fiscales. Y algo parecido hay ya en marcha en Cataluña.

Aunque, si en el caso de la penalización de las viviendas vacías había un problema de inexistencia de datos fiables, en el caso del alquiler ocurre que no hay estadísticas oficiales de precios, según denuncia Rodríguez, que cree que es necesario que Fomento y el INE comiencen a elaborar una y, a ser posible, que desagregue los datos por barrios. Rodríguez opina que una manera de comenzar a regular los alquileres sería volver al IPC como referencia de revisión anual, dado que ahora se puede hacer con cualquier índice. También plantea la posibilidad de controlar los precios quitando ciertas desgravaciones fiscales a los propietarios que suban los alquileres por encima de cierto porcentaje (aunque no sería de mucha utilidad si el nivel de partida de la renta es muy elevado), o a quien comience a alquilarlo por encima de determinado precio. Iniciativas, por tanto, en la línea de las de Cataluña y Valencia. Inurrieta además propone la idea de aplicar lo que se hace en otros países: sólo se puede subir el alquiler si se demuestra que en el entorno en el que se encuentra la vivienda los precios han subido. Pero afirma que en otros países es más fácil de poner en marcha: hay estadísticas fiables y la propiedad está más concentrada en participantes del mercado públicos o privados, en todo caso, institucionales, lo que proporciona una mayor transparencia al mercado, al contrario que en España, donde el 95 por ciento de los dueños de viviendas en alquiler son particulares.

El inconveniente que observa Inurrieta es que el «premio», la desgravación fiscal que se lograría por ceñirse a los precios recomendados, puede no compensar lo que se pierde de poner un precio más elevado para el alquiler.

Beatriz Toribio también apunta que la limitación del precio puede llevar a que los propietarios se sientan tentados a

obtener la rentabilidad deseada por otros medios: el dinero negro y la economía sumergida. Y es éste un aspecto en el que se ha avanzado en los últimos años: la Agencia Tributaria ha logrado hacer aflorar muchos alquileres que se pagaban en negro y por los que los propietarios no tributaban. También es un riesgo que percibe Palomar.

Toribio añade que el mercado se estaría regulando él solo después de tres años y medio, desde febrero de 2015, subiendo sin descanso: los alquileres ya estarían comenzando a estabilizarse en algunos lugares y a retroceder en otros. La renta de una vivienda tiene el techo que marca la renta disponible de los hogares, los salarios. «Va a continuar siendo un mercado interesante para los inversores, pero hay que tener en cuenta que el poder adquisitivo no estaba subiendo como los alquileres». Toribio, por tanto, incluso sin ley, no cree que el alquiler tenga mucho margen al alza. En la misma línea, Luis Corral apunta que la demanda ya se está retrayendo porque los precios han ido más allá que los salarios. Aunque Inurrieta apunta que esa «autorregulación» deja a mucha gente fuera del mercado, que no puede independizarse o tiene que volver a casa de sus padres porque la vivienda se convierte en un bien inaccesible.

Corral añade que shocks externos pueden llevar a una ralentización de la economía con un mercado inmobiliario que puede ser vulnerable porque «ha ido demasiado rápido y demasiado lejos en particular en los alquileres en determinadas ubicaciones».

MEDIDAS FISCALES

Hasta el momento, en este texto, los incentivos fiscales han aparecido como compensación a que los propietarios acepten establecer los alquileres recomendados o no elevar los precios más allá de lo razonable. Y si bien Font comentaba que puede llegar a compensar a los inversores y ayudar a que su rentabilidad no merme demasiado, de acuerdo con Inurrieta, no sería un incentivo suficiente para evitar que los propietarios pongan los alquileres tan elevados como quieran.

Diego Galiano, presidente del Consejo General API, comenta que la manera de que haya más viviendas en alquiler, en lugar de penalizar las vacías, sería una fiscalidad favorable al arrendador tradicional: «La ventaja fiscal es una seria motivación para que los pro-

EL MERCADO YA SE ESTABA AUTORREGULANDO PORQUE LA SUBIDA DE LOS ALQUILERES HA IDO MUCHO MÁS ALLÁ QUE LOS SALARIOS



«... propietarios de viviendas vacías las pongan en el mercado y puedan cumplir su función social. Por el contrario, las medidas limitadoras de rentas o coercitivas sobre propietarios de pisos vacíos pueden resultar arbitrarias, perturban las leyes del mercado libre y fomentan la economía sumergida».

Algunas ideas que plantea el Consejo General API pasan porque, en el momento de la venta de la vivienda, todo aquel que haya destinado su propiedad al alquiler según la LAU durante unos años determinados, podría tener una exención de la variación patrimonial en el IRPF total o parcial. O podría estudiarse distribuir el esfuerzo fiscal entre las administraciones para, en el momento de la compra, las comunidades autónomas reduzcan el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, o su devolución parcial posterior, si el comprador acredita con el depósito de las fianzas haberla destinado al alquiler tradicional.

De acuerdo con Lluís Català, la fiscalidad del alquiler de viviendas ya es ahora muy atractivo: de los ingresos que se obtienen se reducen los gastos y en el rendimiento neto se aplica una reducción del 60 por ciento, lo que implica que sólo se tributa sobre el 40 por ciento de las rentas percibidas.

Pero sí hay expertos que consideran

IMPACTO EN LAS SOCIMIS

Una de las medidas que parecen estar sobre la mesa es la posibilidad de que las socimis, ahora exentas del pago del Impuesto de Sociedades, comiencen a tributar por este concepto. Aunque el sector se defiende afirmando que está obligado a pagar dividendos y que los inversores que los cobran pagan entre un 19 y un 23 por ciento a Hacienda por recibirlos, también hay empresas que reparten el grueso de sus beneficios en forma de dividendos, pero lo hacen después de pagar Sociedades y los inversores también pagan IRPF por ellos. La gran diferencia en este caso es que estas empresas surgieron a raíz de una ley que establece unos beneficios fiscales a cambio del cumplimiento de una serie de condiciones entre las que se encuentra tener el grueso de su patrimonio en alquiler, repartir las rentas en forma de dividendos y cotizar en bolsa. Por ello, de cambiar las reglas del juego, Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, además de prever una estampida de los inversores, también anticipa la posibilidad de demandas y multas como las que está habiendo alrededor del caso de las renovables.

Según Josep Monsó, de GVC Gaesco, en el caso de que las socimis empiecen a pagar Sociedades y mantengan sus objetivos de rentabilidad, podrían subir los alquileres; o, si no pueden, quizás una consecuencia es que se reduzca el interés inversor, tanto por su parte, como de terceros en comprar sus acciones. En todo caso, sus inversiones han contribuido a la subida de los precios, o a su recuperación en los últimos años. Aunque Patricio Palomar, de AIRE Partners, explica que en realidad las socimis son lo contrario a la especulación, porque son inversores con vocación de largo plazo, y discute su influencia en el mercado residencial, porque apenas tienen viviendas en sus carteras. Eso sí, considera un error que no tengan que tributar: él hubiera puesto un tipo del 2 por ciento en Sociedades para añadir transparencia al sistema.

que sí puede incrementarse la deducción a los inquilinos, bien es verdad que también se habla de que este tipo de medidas suelen derivar en incremento de los precios: los propietarios cuentan con que los inquilinos van a tener más renta disponible y suben en esa proporción los alquileres. Y en algunos casos con efectos injustos, porque a veces las ayudas están restringidas no sólo por nivel de renta, sino también por edad.

CONTROL DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Otro de los puntos que podría tocar la próxima ley de vivienda podría ser la regulación de los apartamentos turísticos. De acuerdo con Beatriz Toribio es algo muy necesario. En su opinión sería bueno crear una regulación estatal que sienta las bases para que las diferentes comunidades autónomas diseñen su propia regulación. Pero la normativa, en su opinión, tendría que partir de la base de que es una actividad que es ya una realidad, que tiene oferta y demanda, pero también incidencia en el mercado inmobiliario. En su opinión, se tendría que diseñar un marco claro. También Luis Corral defiende la regulación en materia fiscal y de calidad que han de ofrecer las instalaciones, pero se opone a la intervención estatal.

Lluís Català, por su parte, plantea dudas sobre que lo aconsejable sea un marco estatal, dado que cada ubicación tiene sus problemas. Así, por ejemplo, no cree que lo acertado sea extender el modelo de Barcelona, donde se ha suspendido la concesión de licencias para este tipo de uso de las viviendas, puesto que hay en lugares de España donde no existe ese problema de sobresaturación y donde vendría bien un impulso al turismo. Lo ideal, según Català, sería una regulación local según las circunstancias de cada lugar.

Como concluye Toribio, al menos la vivienda se ha convertido en un objeto de debate importante, aunque lo que necesitaría sería un pacto de Estado. ■

LOS ANALISTAS DISCUTEN SI ES NECESARIA UNA LEY ESTATAL PARA CONTROLAR LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS O ES MEJOR LA REGULACIÓN LOCAL