

Máster Fundación UPC Gestión Urbanística

2009-2011



*El Alquiler como instrumento
para reducir el excedente de pisos
de las entidades financieras en Cataluña*

Autor: Horacio F.A.H. Cornejo Rosales

Tutor: Josep Roca Cladera

Situación

Las ejecuciones hipotecarias aumentaron algo más de un 8% anual a octubre del 2010, hasta alcanzar los **71.187 casos**, el triple que todo el 2007.

En Cataluña se han presentado 14.007 ejecuciones de hipoteca durante el primer trimestre del 2010)

(Consejo General del Poder Judicial)

El alquiler de vivienda, sólo en Barcelona se ha incrementado un 17% en el tercer trimestre del 2010 con respecto al tercer trimestre del 2009. Este porcentaje crece si se compara con el 2008 llegando a superar el 48.7% *(Forcadell-2010)*

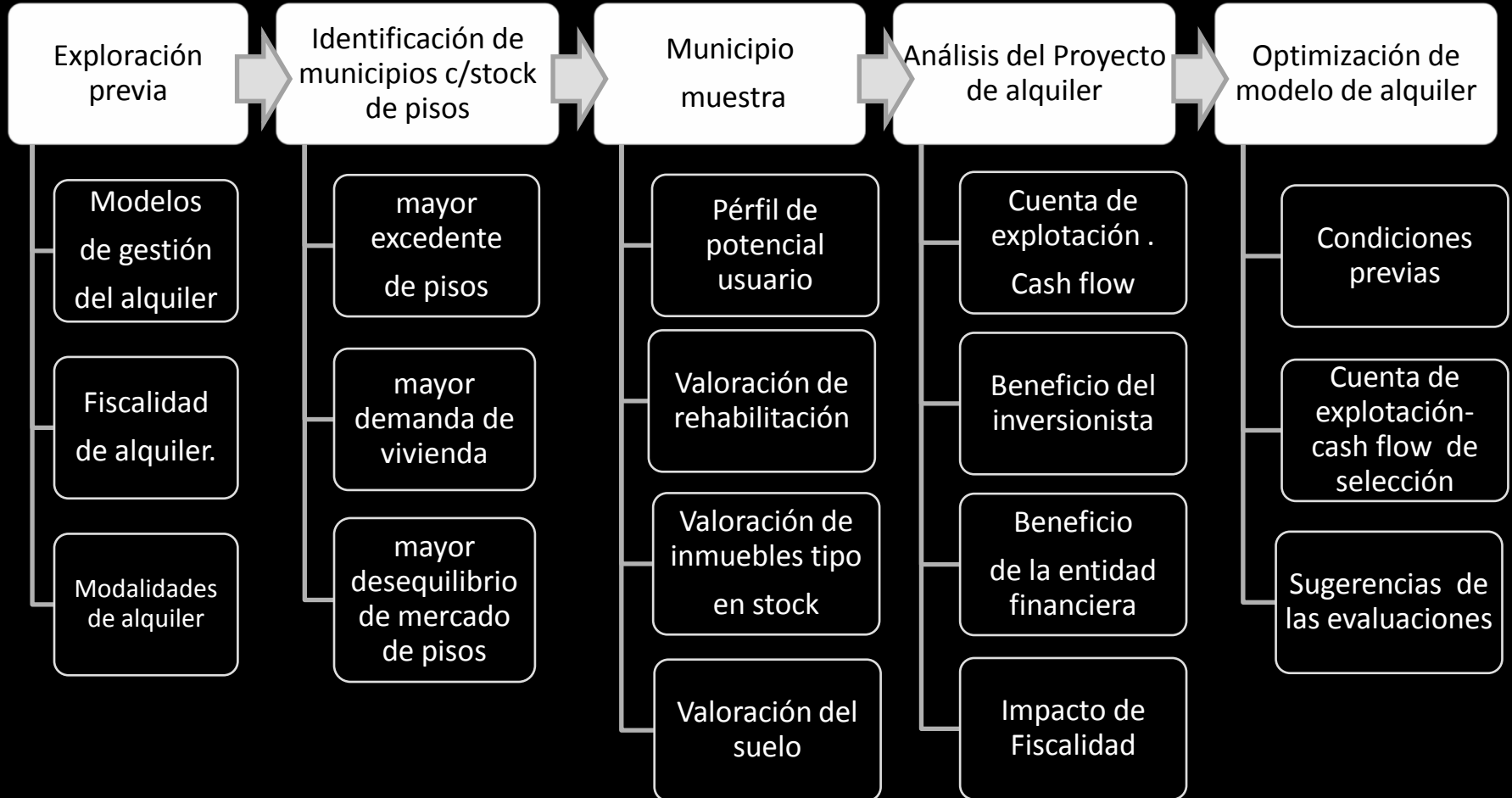
Objetivos

- Definir las modalidades de alquiler más idóneas para reducir el excedente inmobiliario de las entidades de crédito catalanas.
- Establecer el beneficio-pérdida real de los involucrados en las ejecuciones de la hipoteca (el propietario, el banco, el estado).
- Identificar las actuales modalidades de gestión de alquiler de los agentes privados en Cataluña y conocer su estructura legal, tributaria y financiera.

Hipótesis

¿Cuál es el modelo de gestión de alquiler más óptimo para absolver el excedente de vivienda de las entidades financieras?

Metodología investigación optimización del alquiler



PROBLEMA 1

¿ Cuáles son las sociedades que pueden gestionar vivienda libre de alquiler?

TAREA	METODO	RESULTADO
Identificar el régimen fiscal de las inmobiliarias de las entidades financieras.	investigación bibliográfica y en internet.	Inmobiliarias subsidiarias de entidades financieras.
Identificar sociedades de gestión privada dedicadas al alquiler inmobiliario.	Investigación en planes de vivienda estatales y autonómico.	Gestoras de vivienda libre de alquiler o de derecho de uso

RESULTADOS

¿ Cuáles son las sociedades que pueden gestionar vivienda libre de alquiler?

MODALIDAD	TIPO DE SOCIEDAD	OBJETO
•Entidades dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EAV)	Sociedad limitada	Alquiler de viviendas de área inferior a 135 m2 facilitar el acceso de jóvenes e inmigrantes y la movilidad geográfica de los trabajadores.
•Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva (SGII)	Sociedad Anónima cerrada	Inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para arrendamiento.
•Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI)	Sociedad Anónima abierta	La adquisición y promoción de inmuebles para arrendamiento, la tenencia de participaciones de otras SOCIMI y de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
•Cooperativa de Vivienda de Derecho de Uso	Cooperativa de servicios	Adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, rehabilitación de inmuebles, promoción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso.

PROBLEMA 2

¿ Cuáles son las modalidades de alquiler que usan actualmente las gestoras de alquiler?

TAREA	METODO	RESULTADO
Identificar las modalidades de alquiler.	Investigación bibliográfica y en internet.	Modalidades de alquiler
Definir sus características financieras y de gestión de cada modalidad identificada.	Investigación de tesinas y tesis previas. Documentos de trabajo de la Generalitat, cooperativas y gestoras inmobiliarias.	Características de las modalidades de alquiler

RESULTADOS

Modalidad	Definición	Tipificación legal
Alquiler de inmueble	Contrato de transferencia de uso temporal (mínimo 1 año renovables automáticamente hasta el 5to año)	Ley 29/1994 del 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
Alquiler con opción de compra	Opción de contrato el arrendatario decide comprar o no la propiedad al tercer o quinto año (es lo usual).	No existe un marco específico, por lo pronto usa como referencia la Ley 29/1994
Derecho de uso (usufructo)	Derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.	Artículo 467 Código Civil Código de Sucesiones de Cataluña, el Código de Familia y Ley 13/2000 regulación de los derechos de Usufructo, Uso y Habitación.

PROBLEMA 3

¿ Cuales son los tributos y beneficios fiscales de cada modalidad de gestión de alquiler?

TAREA	METODO	RESULTADO
Identificar las modalidades de alquiler.	Investigación de tesinas y tesis previas. Documentos de trabajo de la Generalitat, cooperativas y gestoras inmobiliarias.	Modalidades de alquiler
Definir sus características de cada modalidad	Revisión de las respectivas leyes y reglamentos.	Características de las modalidades de alquiler

Impuestos, Deducciones Tributarias-Alquiler Vivienda Libre

	EAV	SOCIMI	SGII	Cooperativa
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos documentados (AJD)	bono 95% del ITP	bono 95% del ITP	0.00%	1% aporte
Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	Según Ayuntamiento	según Ayuntamiento	según Ayuntamiento	según Ayuntamiento
Impuesto de Sociedades	30% normal. 25% p/PYME. Bonificación 85% p/rentas de vivienda	exento 20% ingreso por rentas de viv.		50% dscto s/IS
Impuesto de Sociedades sobre dividendos o devolución de participación.		18,00%	1.00%	actualización de reintegro Derecho de uso deducible
Impuesto al valor agregado (IVA)	4% deducible x compra de inmuebles	0.00%	0.00%	4% /prestación de servicios
Impuesto de construcciones	Según Ayuntamiento	Según Ayuntamiento	Según Ayuntamiento	Según Ayuntamiento
Deducción por Innovación tecnológica en beneficio de la empresa *	12.00% IS	12.00% IS	12.00% IS	12.00% IS
Deducción del IS por protección del Medio Ambiente	8.00% IS	8.00% IS	8.00% IS	8.00% IS

(*) Su aplicación será a partir del ejercicio fiscal del 2012

Impuestos, Deducciones Tributarias-Alquiler c/opción de compra

	EAV	SOCIMI	SGII
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos documentados (AJD)		0.00%	0.00%
Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	Según Ayuntamiento	según Ayuntamiento	según Ayuntamiento
Impuesto de Sociedades		exento 20% ingreso por rentas de piso.	
Impuesto de Sociedades sobre dividendos o devolución de participación.		Tributa al 18%	1.00%
Impuesto al valor agregado (IVA)	18.00% venta piso 8.00% por renta	8.00%	0.00%
Impuesto de construcciones	Según Ayuntamiento	Según Ayuntamiento	Según Ayuntamiento
Deducción por Innovación tecnológica en beneficio de la empresa *	12.00% IS	12.00% IS	12.00% IS
Deducción del IS por protección del Medio Ambiente	8.00% IS	8.00% IS	8.00% IS

(*) Su aplicación será a partir del ejercicio fiscal del 2012

PROBLEMA 4

¿Cuáles son las ciudades con mayor excedente de vivienda en el AMB?

TAREA	METODO	RESULTADOS
Establecer la demanda real de vivienda vs oferta efectiva de pisos en poder de las entidades financieras.	Comparación de índices de población, vivienda, y laborales (INE, IDESCAT, INCASOL) estableciendo relaciones.	Municipios con mayor excedente relativo de vivienda (nueva o usada) en poder de entidades financieras.

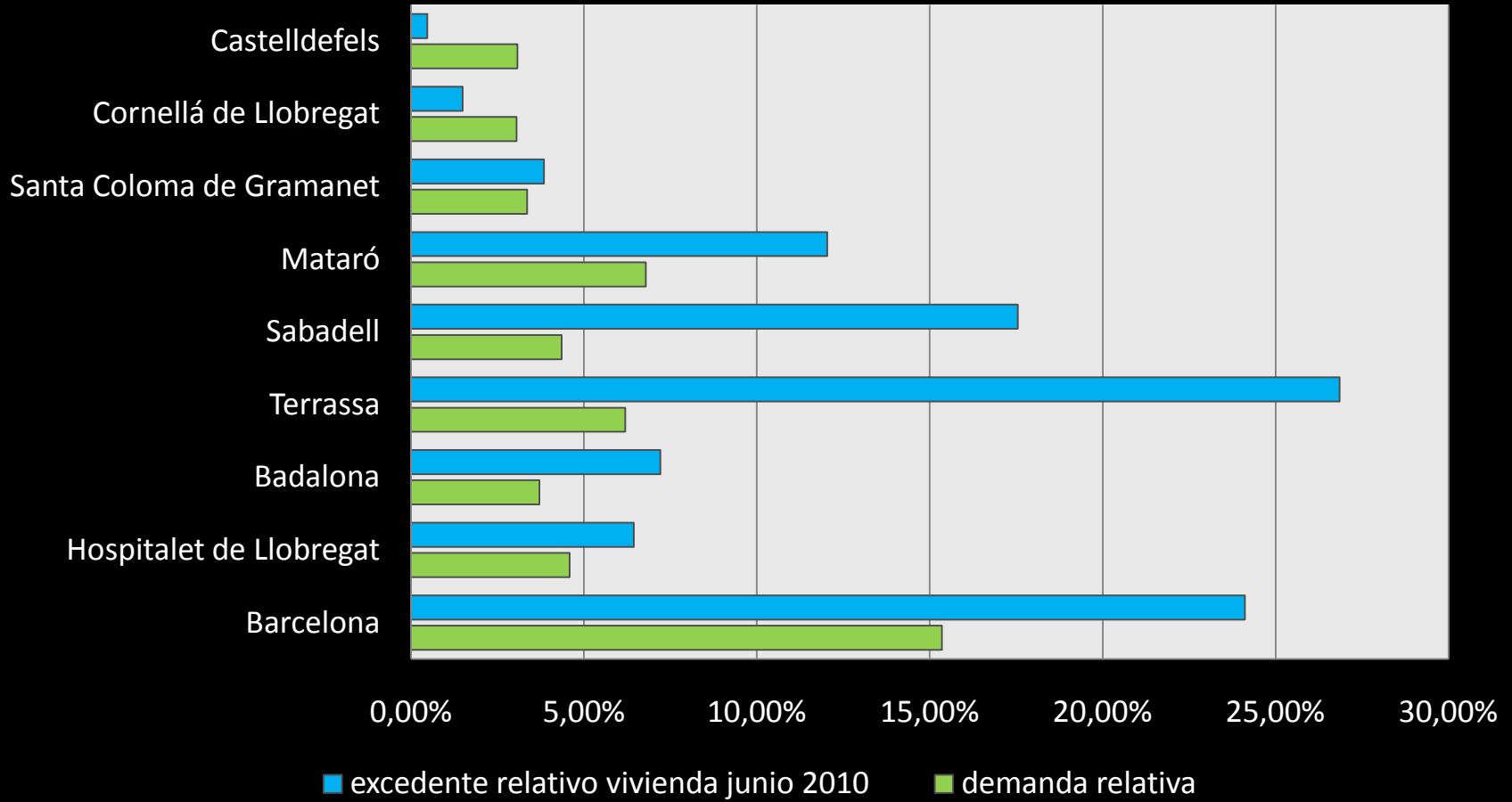
PROBLEMA 4

¿Cuáles son las ciudades con mayor excedente de vivienda en AMB?

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
1. Municipios más poblados. 2. Inquilinos por ciudad	Demográfica	Población urbana en AMB. Fianzas de los Contratos de Alquiler AMB depositados en INCASOL
1. Demanda relativa 2. Oferta relativa 3. Equilibrio del mercado de la vivienda	Económica	Total de viviendas /contratos de alquiler Vivienda en venta por entidades financieras Oferta relativa /demanda relativa
1. Poder adquisitivo	Trabajo	Paro por municipio Sueldo promedio

RESULTADOS

Municipios con mayor demanda relativa AMB
con más de 50 mil habitantes-junio 2011



Fuente propia elaborada en base a datos del IDESCAT, INE e inmobiliarias subsidiarias de bancos

PROBLEMA 5

¿Cuáles son las características socioeconómicas de Terrassa?

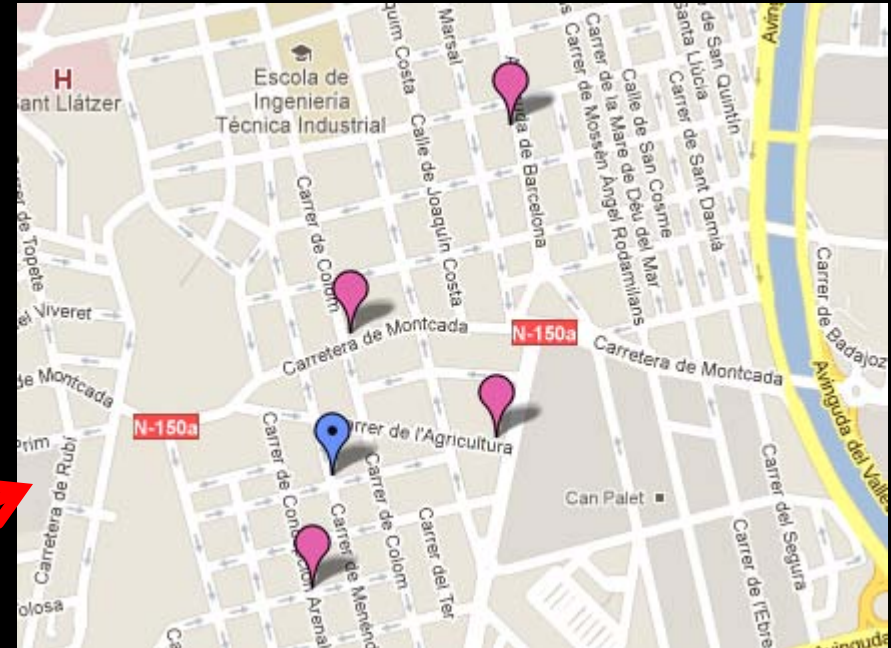
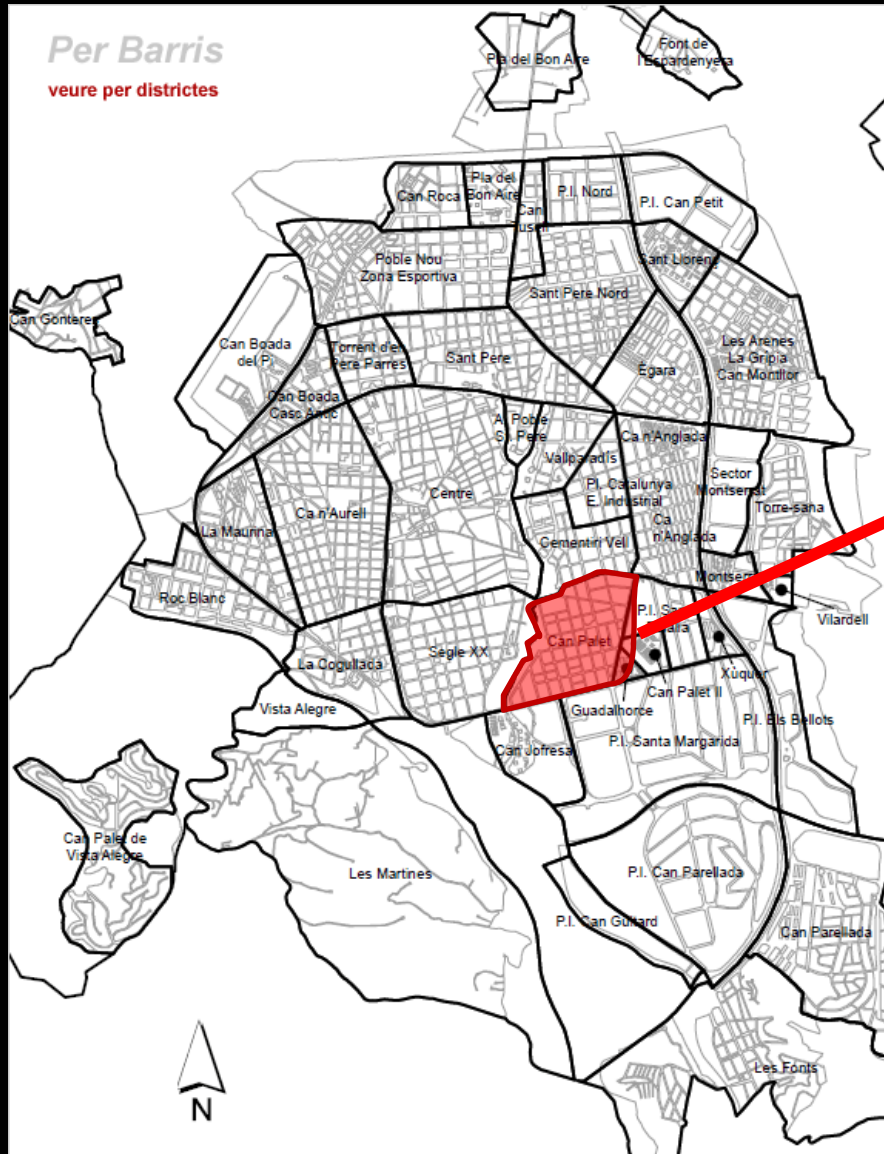
Municipio	Terrassa
Número de habitantes	212,724
Provincia	Barcelona
Comunidad Autónoma	Cataluña
Tipo de Promoción	Vivienda Libre
Tipología plurifamiliar	PB+6
Trabajadores asalariados	52,850
Trabajadores parados	19,720
Jóvenes parados 2009	2,060
Alquiler promedio de piso	532,90 €/ mes

PROBLEMA 6

¿Cuáles barrios concentran el mayor excedente en Terrassa?

RESULTADO

¿Cuáles barrios concentran el mayor excedente en Terrassa?



- Menéndez Pelayo 130
Menéndez Pelayo 130,2 AC81 170,000e
- Zona Escolars- Av. Barcelona
- Carre de Concepción Arenal
- Ctra. Montcada y c. Colón
- c. Agricultura 117-119

PROBLEMA 7

¿Cuál es el tipo de vivienda con mayor demanda y sus características?

TAREA	METODO	RESULTADO
Valoración de inmuebles a explotar en simulación.	Valoración de mercado y homogenización. Valoración catastral (IBI, valor de suelo)	Valor de inmuebles a participar en el ensayo. Valor de Rehabilitación de inmuebles. Valor residual del inmueble después de 25 años de explotación.

RESULTADOS

Cuadro vivienda, aparcamiento y local tipo para alquiler

	Vivienda para alquiler	aparcamiento para alquiler	locales comerciales
Nivel de Uso	2º mano p/rehabilitar	segunda mano	segunda mano
Área típica m2	73 m2	12.50 m2	80 m2
Precio unitario valorado	1,221 €/m2	962.65 €/m2	1441.79 €/m2
Precio promedio típico	89,146 €	12,033 €	115,343 €
Pisos en propiedad	30 UN	30 UN	10 UN
Alquiler de mercado	506 €/ mes	75 €/mes	856.00 €/mes
Valor activo de inmuebles	2,674,375 €	360,995 €	1,153,432 €

RESULTADOS

Cuadro vivienda y aparcamiento tipo para alquiler c/opción a compra

	Vivienda de alquiler con opción a compra	aparcamiento para alquiler - compra
Nivel de Uso	obra nueva	obra nueva
Área típica	800 m ²	12.50 m ²
Precio unitario valorado	2,3422 €/m ²	1,474 €/m ²
Precio promedio típico	187,3577 €	18,420 €
Pisos en propiedad	244 unidades	24 unidades
Alquiler de mercado estimado	5201 €/mes	51 €/mes
Valor activo de inmuebles	4,525,625 €	444,943 €

PROBLEMA 8 y 9

- ¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
- ¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

TAREA	METODO	RESULTADO
Buscar variables para medir la rentabilidad y el beneficio de las modalidades.	Consulta bibliográfica y de documentos de trabajo sobre elaboración de cuentas de explotación de alquileres.	Variables e índices mensurables para establecer la rentabilidad del proyecto en cada régimen.

Premisas de simulación alquiler libre

Tasa de castigo p/actualización: la mediana 2001-2011 del rendimiento de bonos del estado en letras a 5 años :3.57% (<http://www.tesoro.es/sp/index.asp>)

Lapso de explotación del proyecto: 25 años más un año cero para compra de inmuebles y gastos relacionados, y el año 26 para venta ficticia del inmueble

Actividades exclusivas: las sociedades sólo tienen ingresos de alquileres o de la compra venta de inmuebles, en el caso del alquiler con opción de compra.

Premisas de simulación alquiler libre

Incremento del IPC . 3% la mediana de las medias 2002-2010

Rehabilitación . €781,871.00 (23,000 €/piso)

Índice de desocupación de viviendas. 3.33% (un piso de los treinta del proyecto en el caso de las viviendas de alquiler).

Índice de Morosidad. Se cobrarán 96.66% de ingresos previstos.

Gastos de Comunidad. 2,5% de los ingresos.

Gasto de Seguros. 4 % de la prima de contrato de alquiler +5 € de impuestos y consorcio. (www.segurodealquiler.es/como_calcula_precio.htm)

Premisas de simulación alquiler libre

Amortización económica de los activos inmobiliarios (Valor residual)

El tiempo de vida útil de los pisos es a 100 años (ORDEN ECO/805/2003 artículo 19.2.b). Se realizó la valoración de los inmuebles discriminando el suelo. El método utilizado es el de comparación (Ver anexo 1).

Valor residual de viviendas	2,259,475€
Valor residual de aparcamiento	333,266€
Valor residual de locales	612,936€

Premisas de simulación alquiler libre

Costo del Crédito

Periodo de inversión	Préstamo hipotecario	5.00% TAE	La Caixa- Junio 2011
	Tasación de la propiedad	0,23% valor de inmueble	http://www.ihipotecas.es/hipotecas-nuevas/gastos/tasacion-vivienda.html
	Costo de estudio crediticio	180€/ inmueble	http://www.canalhipoteca.com/guia.php?id=6&idp=47#47

Periodo de explotación	Préstamo hipotecario fijo		
	1-5años	5.00%	La Caixa- Junio 2011
	5-10 años	5.50%	David Martínez,
	10 años	6.00%	economista.
	siguientes		dmartinez@advante.com

Premisas alquiler c/opción de compra

Lapso del proyecto. 5 años. En el año 4 se vende el 87.58% de los activos y la diferencia (12.42%) se vende durante el sexto año.

Alquiler de piso y aparcamiento. el 10% valor del inmueble más gastos de gestión e impuestos, prorrateados en 3 años .

Subrogación de hipoteca a comprador de piso.

Valor residual del inmueble. No se deprecia la propiedad hasta que se opte por la compra del piso.

IVA a la adquisición de vivienda para explotación.

Tipo reducido del 4%

Premisas alquiler c/opción de compra

IVA al alquiler c/ opción a compra. 8% del valor del alquiler.

IVA compra de inmueble del inquilino. el 18% del valor restante del inmueble.

Renuncia a la opción de compra. 12.42% (3 pisos) renunciará a la opción de compra alquilando la propiedad por cinco años tal como indica la Ley de arrendamientos urbanos LAU

Índice de morosidad. 4.16% de morosos tendrán cuentas incobrables (1 de las 20 viviendas).

Premisas alquiler c/opción de compra

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana IIVTNU

$$\text{IIVTNU} = \text{Vcs} \times n \times p$$

Vcs es el valor de suelo catastral n es la antigüedad del edificio (6 años) y p es % de incremento anual dado por el ayuntamiento (se ha asumido 30%)

Gastos notariales, IVA y conexos. Está exento del pago de IVA cuando adquiere inmueble con este fin. Sin embargo no está exento del 3% de gastos notariales y conexos.

Variables e indicadores

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
1. Tiempo de recuperación de la Inversión.	Financiera	PAY BACK
2. Rentabilidad del Inversionista		TIR inversionista
3. Rentabilidad del Banco.		TIR entidad financiera
1. Impacto de tributos estatales	Fiscalidad	Valor actual del IVA por prestación de servicios Valor actual de IS
2. Impacto de tributos de la administración local.		Valor actual del IBI Valor actual del ITP
1. Alquiler.	Accesibilidad social	Inicial de contrato de alquiler
2. Esfuerzo para pagar inicial del proyecto.		Valor del título de derecho de uso.
3. Alquiler con opción a compra		Valor del alquiler

RESULTADOS

- ¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
- ¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

Participación del Inversionista

RESULTADOS

¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?

¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

1. Alquiler simple de pisos y locales comerciales

	EAV	SGIIC	SOCIMI	COOPERATIVA
VAN	4.620.342	4.647.729	4.618.752	4.789.449
i (TAE real)				
1-5 años	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%
5-10 años	2,43%	2,43%	2,43%	2,43%
>10 años	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%
TIR inversor	5,80%	6,13%	6,07%	6,33%
PAY BACK	25 años	25 años	25 años	25 años

RESULTADOS

¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?

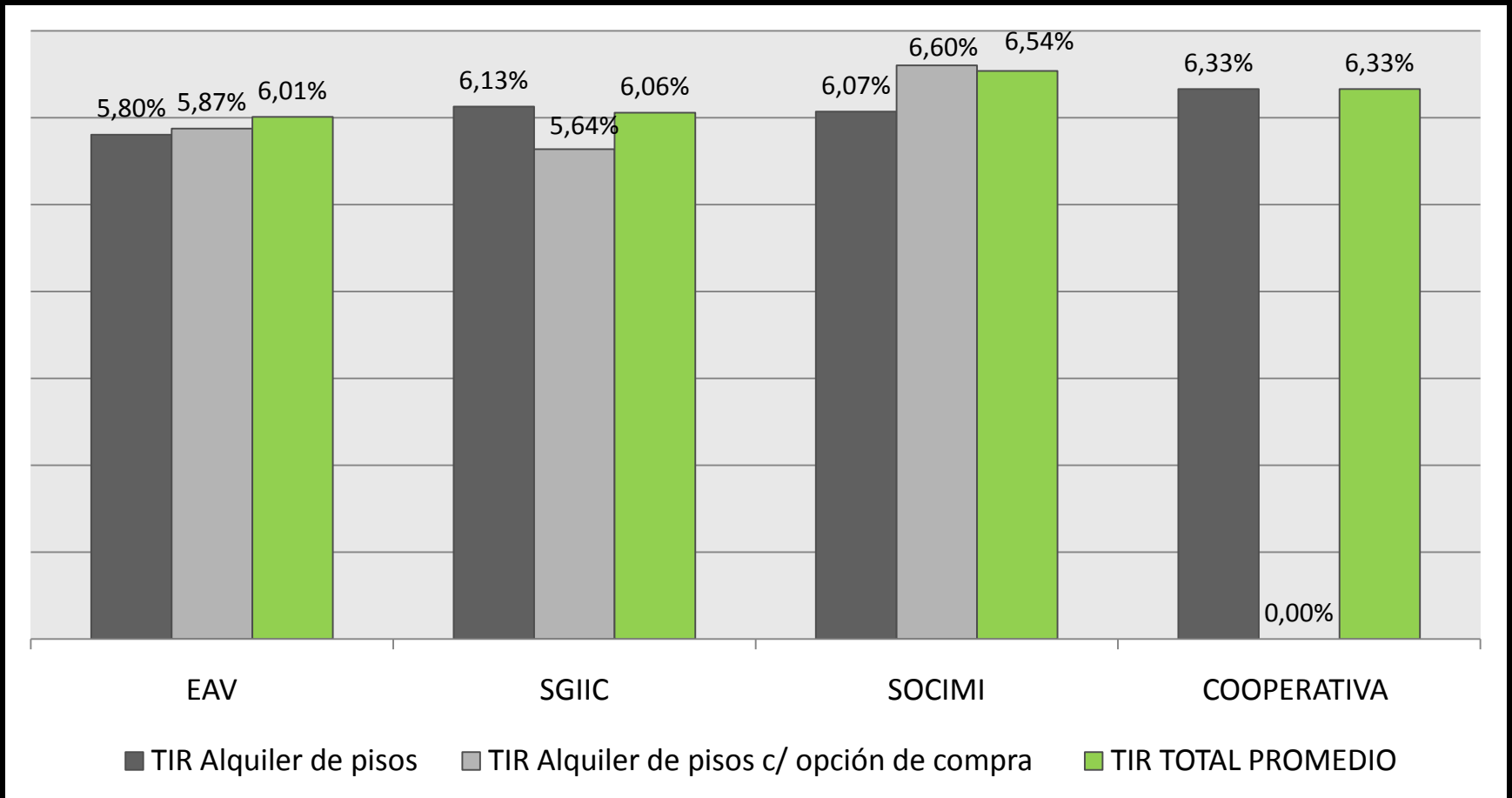
¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

2. Alquiler con opción de compra

	EAV	SGIIC	SOCIMI
VAN	141.142	154.817	173.231
i (TAE real)	1,94%	1,94%	1,94%
TIR inversor	5,87%	5,64%	6,60%
PAY BACK	6 años	5 años	5 años
TIR banco(real)	-12,18%	-4,30%	-4,62%

RESULTADOS

¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?



RESULTADOS

- ¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
- ¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

Análisis de la Participación de Entidad Financiera

RESULTADOS

¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?

¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

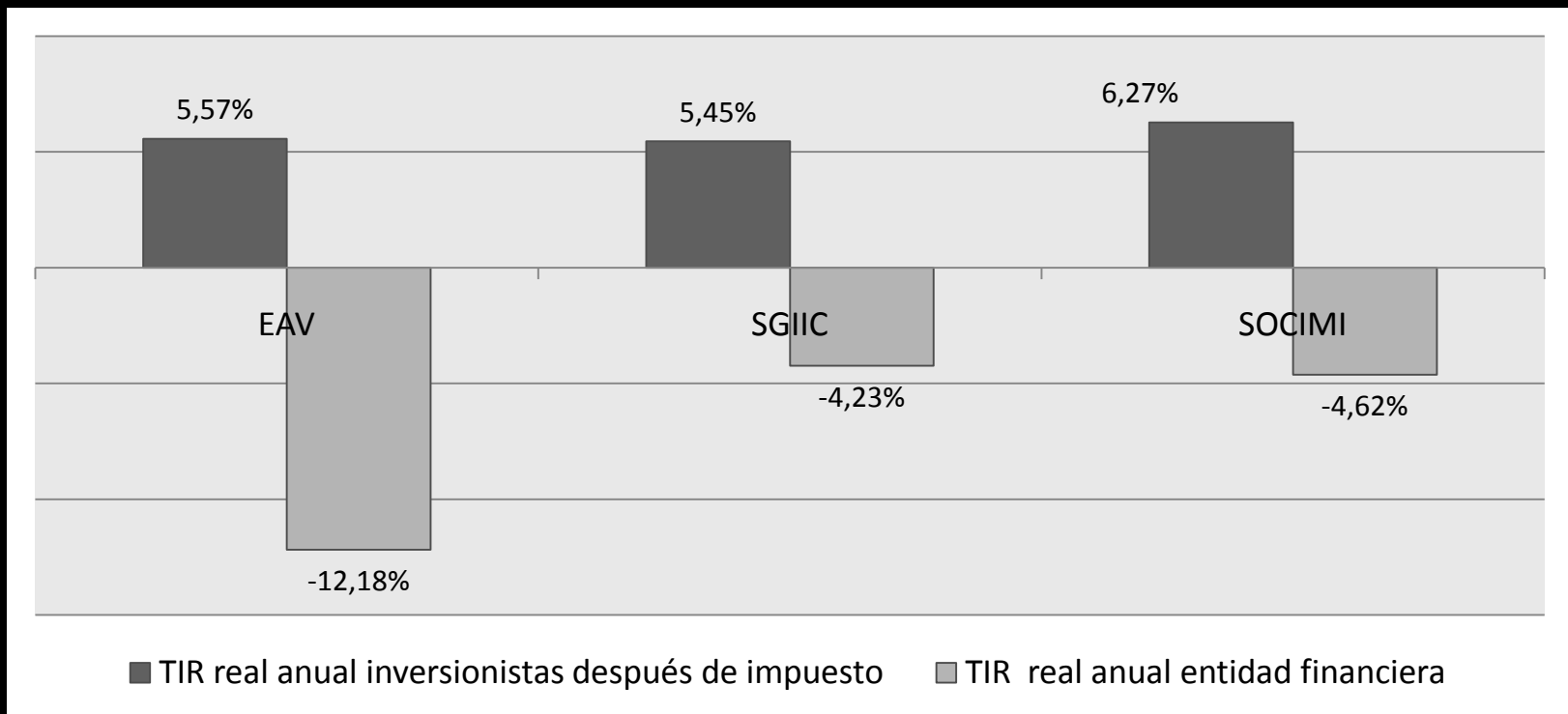
1. Alquiler simple de pisos y locales comerciales

	EAV	SGIIC	SOCIMI	COOPERATIVA
TIR real anual				
entidad financiera	2,42%	2,31%	2,48%	2,12%
TIR nominal anual				
entidad financiera	5,49%	5,38%	5,55%	5,18%
Intereses de hipoteca (euros)	717.774	795.472	807.149	715.859

RESULTADOS

¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

2. Alquiler con opción de compra de pisos



Al vender la propiedad, después de tres o cinco años, la hipoteca se subroga al nuevo propietario.

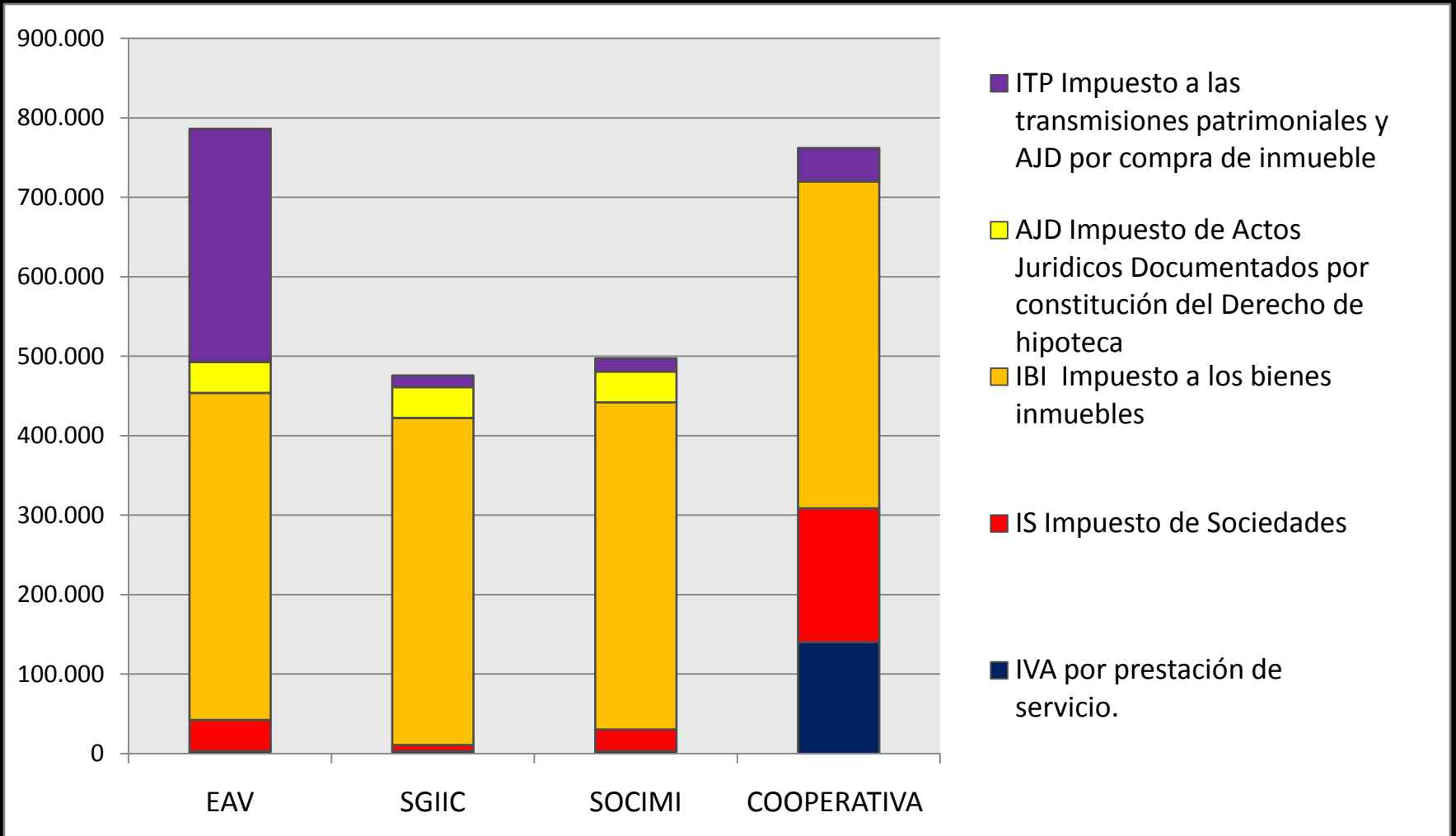
RESULTADOS

- ¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
- ¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

Análisis de Fiscalidad

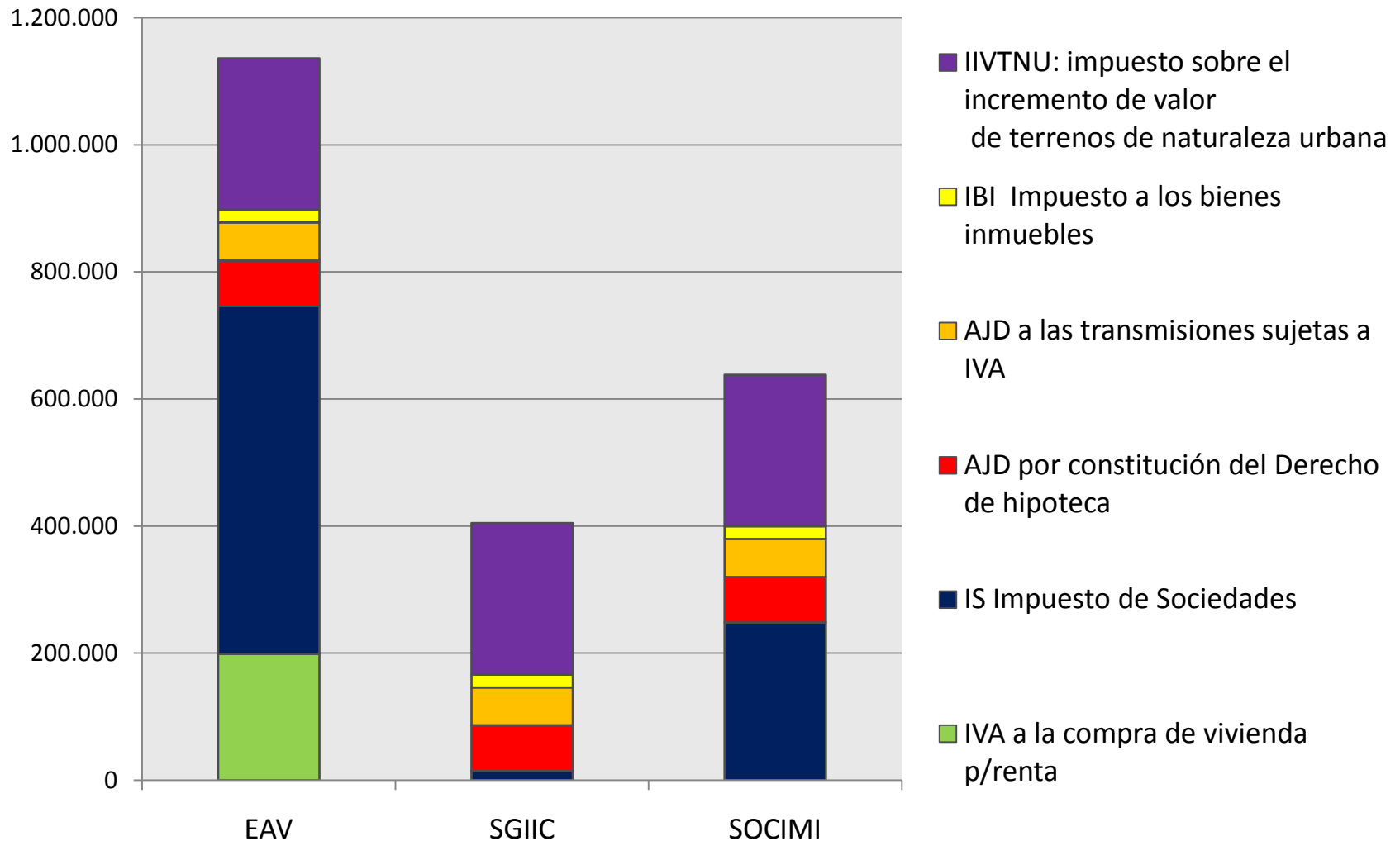
RESULTADOS

1. Alquiler simple de pisos y locales comerciales



RESULTADOS

2. Alquiler con opción de compra de pisos



RESULTADOS

- ¿Cuál es la modalidad de alquiler de vivienda más adecuada?
- ¿Cuál es el régimen fiscal de alquiler vivienda más óptimo?

Accesibilidad de vivienda

RESULTADOS

Alquiler simple vs Alquiler c/opción de compra

Inicial /derecho de Uso/aval para acceder a la vivienda

régimen de alquiler	EAV/SGIIC/SOCIMI	COOPERATIVA
alquiler simple	1.789	51.516
alquiler c/opción de compra	41.219	-

CONCLUSIONES

Los inmuebles en remate de las entidades financieras, usualmente están en barrios poco atractivos y en municipios con similares características siendo tres las características principales: Ubicación no atractiva, precios por debajo del promedio del mercado y dificultad de financiación.

La cesión de la vivienda a cualquiera de las gestoras de alquiler evaluadas, para su explotación, es rentable en las dos modalidades de alquiler.

Las simulaciones han mostrado que las gestiones más exitosas son las SOCIMI y las SGCII, en parte gracias a la modalidad de alquiler con opción de compra, que les da mayor liquidez en menor tiempo.

CONCLUSIONES

Tomando en cuenta sólo la modalidad de alquiler simple son las cooperativas las que tienen mayores probabilidades de solucionar el problema de las entidades financieras (comprar los pisos de segunda mano y explotarlos exitosamente), si bien el valor del servicio deja de ser atractivo al estar gravado tal actividad con el IVA.

- Tiene una mayor TIR y VAN que sus competidoras.
- Exige menos ayudas de la administración.
- En la modalidad de alquiler puede pagar la propiedad antes.

Optimización de alquiler de la cooperativa

OPTIMIZACION DE MODELO COOPERATIVA

¿ Cuánto se puede reducir el alquiler?

¿ Se puede reducir el valor del Derecho de Uso (inicial)?

Premisas específicas de la simulación

Descuento de alquiler. 30% por sobre el valor del mercado (sin incluir IVA)

Gestión del administrador. 11.70% sobre los alquileres para alterar los honorarios del gestor lo menos posible comparados con el ejercicio anterior

Gastos notariales, ITP, AJD y conexos. Exento.

RESULTADOS

¿ Cuánto se puede reducir el alquiler?

	COOPERATIVA	COOPERATIVA 2	mercado libre	alquiler- compra
piso	506,26	354,38	506,26	640,09
garaje	75,00	75,00	75,00	62,93
IVA	23,25	17,18	0,00	56,24
renta total incluido IVA	604,51	446,55	581,26	759,26
Mantenimiento mensual (inc. IVA)	15,11	15,11	15,11	15,19
Precio total	619,62	461,67	596,37	774,45
Diferencia de precios	3,90%	-22,59%	100%	29,86%

RESULTADOS

¿ Se puede reducir el valor del Derecho de Uso (inicial)?

	VALOR €	VALOR %
Financiamiento ICO- rehabilitaciones	23.962,35	46.51%
Financiamiento de socio	27.553,26	53.49%
Valor de Derecho de Uso	51.516,00	100,00%

Cuota por financiación de rehabilitación por socio 120 ,00€/mes
Cuota por derecho de uso 461,67€/mes
Total a pagar por derecho de uso (7años) =581,67€/mes

Valor por debajo del alquiler del mercado (596,37€/mes).