La burbuja del alquiler

- Associació pel Lloguer Públic i Assequible
- Nacimos a finales del 2005!

- 500x20.prouespeculacio.org
- prouespeculacio.org
- procesoalabanca.es
- habitatgepublic.prouespeculacio.org

Delante de los molinos de viento

Ciudad y presupuesto:

- Desigual capacidad fiscal entre Estado-Catalunya-municipio
- Estado español muy centralizado – dictadura y régimen del 78
- Proporcionalidad fiscal: 40%-40%-20%(ciudad/región/país)
- Sí, hay políticas públicas de vivienda: Renuncia del papel público.
- 10 a 15.000.000.000 millones desgravacions fiscals a la propiedad vs 300 millones al inquilino.
- Ciudades ricas y pobres. Diferencias entre Badalona, Barcelona, Hospitalet

Sin presupuesto público no hay POLITICAS DE VIVIENDA PÚBLICAS

Delante de los molinos de viento

Ciudad y finanzas:

- La crisi del 2008 se salva con tipos cero, Expansión cuantitativa – QE – compra de deuda privada titulizada (250.000 milions) i apartheid financiero para los pobres.
- Todos los fondos buitre són tentaculos de la Banca privada en paraisos fiscales: Luxemburgo
- 4/10 pisos se compran al contado 2017. 87% personas físicas, resto juridicas(sociedades patrimoniales, fondos inmobiliarios, etc)
- la inversión inmobiliaria extranjera en Bcn fue igual al 80% del presupuesto total del Ayuntamiento- 2400 milions.
- Badalona tiene uno de 230 millones.

Los programas políticos son promesas de futuro y el señoreaje de ese tiempo lo ejerce la Banca con el dinero.

Delante de los molinos de viento

Ciutat y estadística:

- Distribución vivienda principal, secundaria y vacía.Infrahabitatge.
- Cúal es la distribución de la propiedad – mapeo?
- Cuantas viviendas hay vacías en la ciudad?
- Había realmente 80.000 pisos vacios en BCN?
- Movilización de la vivienda vacía o 2ª vivienda- cas UrbaniaZH (euzkadi) – Javier Burón – gerente vivenda BCN
- Cómo construimos un parque de vivienda pública? Hoy es el 1,5%.

Sin DATOS estadísticos no hay POLÍTICAS DE VIVIENDA PÚBLICA

Datos de BARCELONA

INCREMENTO RENTAS ALQUILER

- BURBUJA especialmente dolorosa porqué las rentas familiares han caído, en toda esta década de crisis, hasta un 25% lo que hace que la vivienda puede llevarse hasta el 70% de la renta familiar disponible.
- Qué significa que el alquiler medio sea de 13,3 €/m2 en el 2018?
  Un piso medio de 70m2 = renta de 930 euros, gastos aparte y suministros aparte…. lo que significa que la vivienda se acerca a los 1200 euros en Barcelona.

1. Mercado contractual de alquiler en Barcelona. 2000-2018

2. Alquiler medio por m2 (€/m2 mes)

Años Trimestre	Alquiler medio por m2 (€/m2 mes)
2000	6,0
2001	6,9
2002	7,6
2003	8,0
2004	8,7
2005	9,6
2006	10,6
2007	11,5
2008	12,2
2009	11,9
2010	11,6
2011	11,4
2012	10,8
2013	10,3
1er trimestre	10,4
2º trimestre	10,3
3er trimestre	10,2
4º trimestre	10,3
2014	10,2
1er trimestre	10,2
2º trimestre	10,3
3er trimestre	10,0
4rt trimestre	10,2
2015	11,1
1er trimestre	10,3
2º trimestre	11,0
3r Trimestre	11,5
4rt Trimestre	11,5
2016	12,22
1er trimestre	11,57
2º trimestre	12,07
3er trimestre	12,39
4º trimestre	12,75
2017	13,4
1er trimestre	13,0
2º trimestre	13,1
3er trimestre	13,6
4º trimestre	13,6
2018	
1er trimestre	13,1
2º trimestre	13,3

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Fuente: Generalitat de Catalunya. Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

Datos de BARCELONA

DADES DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A BARCELONA CIUTAT + DISTRICTES 2001-2008 (total+protegit+lloguer protegit)																		
BARCELONA		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		2001-07	Fins 2007	Fins 2008	Fins 2011
		barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna	barna		barna	barna	barna	barna
PIS acabat	757.928	4790	4910	4011	4641	3.591	3675	3396	4.404	3154	1672	1839	1077		29014	29.014	33.418	41.160
PIS protegit			1328	845	1806	855	898	925	1915	739	926	1154	-		8572		8.572	11.391
Lloguer Protegit			85	181	1050	451	390	294	870	*	*	*	*		3321		3.321	3.321
NOU BARRIS		9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris	9Barris		9Barris	9Barris	9Barris	9Barris
PIS acabat		73.295	621	379	366	654	101	209	428	428	194	182	21		2330	75.625	76.053	76.878
PIS protegit			622	83	327	327	231	201	211	91	zero	118	-		2002		2.002	2.211
Lloguer Protegit			0	0	186	254	0	50	99	*	*	*	*		589		589	589
EIXAMPLE		EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE		EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE	EIXAMPLE
Lloguer Protegit				15	23			51							89		89	89
Dades extretes i creuades des de xifres d'Habitatge del Patronat Municipal d'Habitatge.																		811.520

- Ejercicio de realismo: el mayor propietario inmobiliario de Austria: "la ciudad de Viena posee de 220.000 apartamentos de alquiler". Se le suma otros 136.000 apartamentos de lucro limitado privados.
- Barcelona construyó 55.000 viviendas en la década prodigiosa.
- Si todas esas viviendas se hubieran destinado a un parque público de alquiler como pide nuestra asociación, sólo tendríamos 65.000 viviendas ..... el 8% de todos los pisos de la ciudad .... lejos de los datos de Viena, pero también de Berlín o París.
- Lo que ha ocurrido en los últimos 45 años de Ayuntamientos democráticos es responsabilidad sobre todo del PSC y de Iniciativa pero también de los demás. Ada Colau no tiene ninguna responsabilidad hasta 2015 pero tampoco nos podemos creer que las medidas que ha propuesto.

Medidas estrella del Ayuntamiento

- **Para todas las nuevas licencias de construcción de los promotores privados reserva del 30% para contribuir a la creación de vivienda social.**
  En el caso de aplicarse todas las promociones con techo superior a los 600 m2 reservarían un 30% de los pisos a vivienda social de "compra protegida-VPO" o "alquiler social" - que no público- porque el edificio es de propiedad privada. Nos encontraríamos así con una medida anti-gentrificadoras pues en un edificio de viviendas de calidad encontraríamos vivienda social de compra o alquiler.

- **La extensión a toda la ciudad del derecho de tanteo y retracto de manera que el Ayuntamiento tenga preferencia a la adquisición de fincas en todas las operaciones de compraventa en la ciudad condal.**
  En caso de aplicarse a toda la ciudad el Ayuntamiento se reservaría el derecho prioritario a comprar una finca si se pone a la venta. Un ejemplo de este derecho se aplica a las viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias de los grandes tenedores o de la banca.

- **Establecer un plazo de dos años como máximo para obligar a los promotores a edificar solares y edificios declarados en ruina y de tres años para reparcelaciones.**
  Si el constructor o propietario no lo hace, la medida permite al Ayuntamiento la expropiación forzosa y el inicio de obras y pagar al propietario o promotor después en valor en pisos. Sería como una permuta no pactada de uso corriente en el mundo de la promoción de viviendas

- **Aplicación de las medidas legales contra el acoso inmobiliario que existen desde 2007 con la ley de la vivienda.**

Quién es el más necesitado? El que necesita más dinero!

- Está clarísimo, los ricos son los más necesitados.
- El Estado, la policía y la Iglesia ayudan a los más necesitados

- En un país prácticamente de propietarios, y como son los más necesitados, el fomento del alquiler se hace con desgravaciones fiscales al casero que superan los 10.000 millones/año
- Los inquilinos sólo 300 millones.

El BCE, SOCIMI, compra de deuda

- El Banco de España, con el plácet del Parlamento y el Senado, compra deuda emitida por la SOCIMI Merlín Properties a través del programa de expansión cuantitativa del BCE.
- Compra, COMPRA, emisiones de deuda X VALOR DE 2100 MILLONES.
- LA TITULIZACIÓN LLEGA AL ALQUILER

Cómo se calcula el alquiler?

INQUILINO	PROPIETARIO

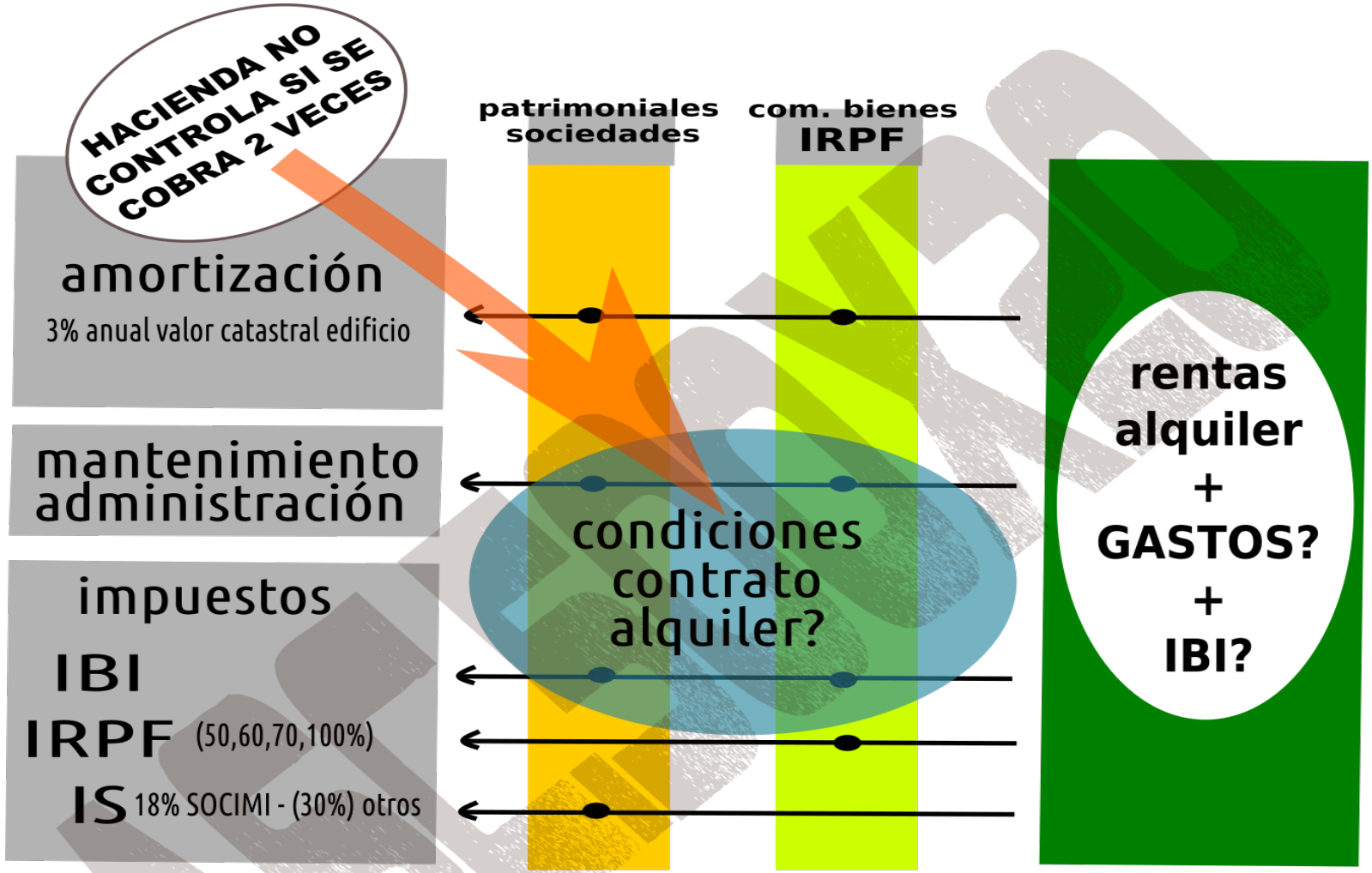
• HE ALQUILADO UN PISO!	• **EOO! que tengo gastos!**
	  • Mantenimiento y mejoras
	  • Administración: seguros, finca...
	  • Amortización vivienda
	  • IRPF – IBI – IVA – ImpSocietats – IAE - basura

• Valor 108.000€ (1987) • Alquilado 30 anys x 5000€/any promedio= 150.000 €	
• PER (price earnings ratio) • 108.000€:5000= 21,6 • Buen PER= 22 años!	• Persona física, comunidades de bienes. • Persona jurídica (socimi, fondos, banco, sicav, sociedad patrimonial)

108.000€ —30 años!→ VENDIDO!

Gastos + impuestos

250.000€ venta
150.000€ alquiler
75.000€ amortizacion
Gastos + IBI



amortización x rentas alquiler

media: 20 a 35 años

El 45% pisos BCN tenen entre 40 i 80 anys

Ejemplo IRPF alquiler

C. Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas, excluida la vivienda habitual e inmuebles asimilados — **Página 4 (I)**

Ayuda tributaria online

Relación de bienes inmuebles y rentas derivadas de los inmuebles a disposición de sus titulares o arrendados o cedidos a terceros

Inmueble 3 de 3 | Alta Inmueble

Contribuyente titular ..... 050 DECLARANTE

Propiedad (%)	Usufructo (%)	Naturaleza (clave)	Uso o destino (clave)	Situación (clave)	Referencia Catastral (**)
051 100,00	052	053 1	054 1	055 1	056

Inmuebles a disposición de sus titulares:

Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%) 057

Periodo computable (nº días) 058

Renta inmobiliaria imputada ... 059

Inmuebles arrendados o cedidos a terceros y constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos:

Ingresos íntegros computables 060 8.936,00

Gastos deducibles:

Intereses de los capitales invertidos en la adquisición o mejora del inmueble y gastos de reparación y conservación del mismo

Importe pendiente de deducir de los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013 que se aplica en esta declaración (*) 061

Importe de 2014 que se aplica en esta declaración (*) 062 425,00

Importe de 2014 pendiente de deducir en los 4 años siguientes: 063

(*) Límite conjunto: el importe de la casilla [060].

Otros gastos fiscalmente deducibles 064 1.345,00

Rendimiento neto ([060] - [061] - [062] - [064]) 065 7.166,00

Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda (artículo 23.2 de la Ley del Impuesto) 066 4.299,60

Reducción por rendimientos generados en más de 2 años u obtenidos de forma notoriamente irregular (artículo 23.3 de la Ley del Impuesto) 067

Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco (artículo 24 de la Ley del Impuesto) 068

Rendimiento neto reducido del capital inmobiliario: la cantidad mayor de ([065] - [066] - [067]) y [068] 069 2.866,40

(**) Puede consultar su referencia catastral en:

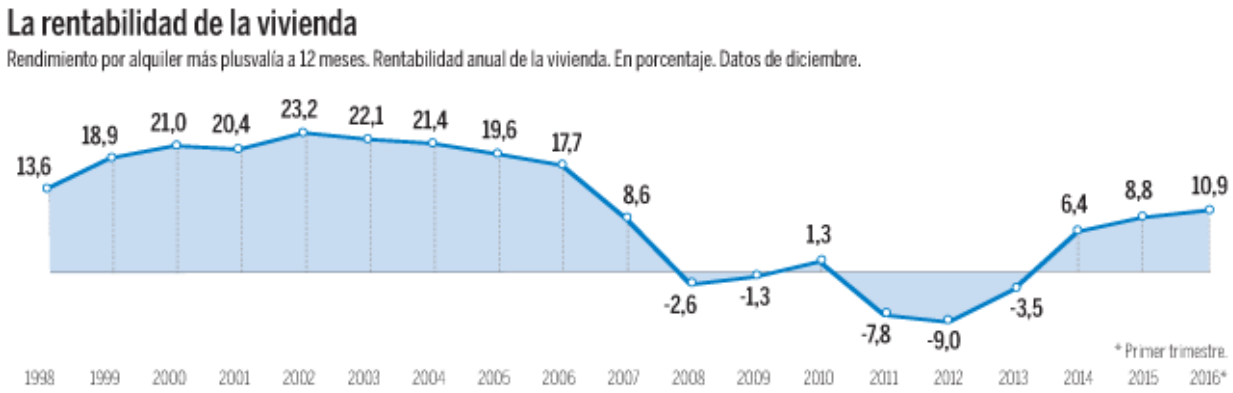
- este IRPF declara 8936 euros de rentas y sólo cotizará por 2866,44€... 33% de lo cobrado.

Fiscalitat 2014

- propietarios con IRPF sólo 1,18 millones (46%) declararon los alquileres cobrados por los que recibieron un monto de 3.241 millones de euros al poderse desgravar entre el 60 y el 100% del IRPF
- Otros 1,25 millones de propietarios (54%) que no declaran los arrendamientos cobrados. Enorme bolsa de fraude calculada entorno a 3000 millones anuales por los inspectores de Hacienda de GHESTA
- Añadir ventajas fiscales a Personas jurídicas.... 3000 millones
- Añadir I.católica no paga impuestos
- periodo 2000-2009, la desgravación en el IRPF por la compra de vivienda habitual, ha costado 53.000 millones €. Máximo 2006, coste recaudatorio llegó a 6.311 millones e
- GHESTA: sólo 820.914 hogares en alquiler se beneficiaron de las desgravaciones IRPF por 353 millones de euros a repartir entre los inquilinos que no superaban los 1600€/mes de ingresos brutos familiares

- Els economistes clàssics, com Adam Smith, en diuen parasitisme rendista: no es crea res, no es produeix res. S'extreuen dividends d'un títol de propietat que té capacitat de xantatge
- Els propietaris que declaren paguen impostos per poc més del 30% de l'arrendament que cobren. Cap renda salarial té aquest tracte fiscal.
- Per què els bens arrel no tenen un sistema impositiu fort si són fàcils de medir.
- Control de lloguers amb +++ ajuts fiscal a la propietat o JUSTICIA FISCAL a les rentes immobiliaries?

Un ejercicio para Barcelona



- 250.000 viviendas*800€*12meses=2.400 millones €/año
- Se paga x una media 35%- no paga el 65%
- 65% * 2.400.000.000€/año= 1.560 millones €
- Si se pagara al 20% de IRPF o Sociedades= 312 millones
- Los caseros reciben un regalo fiscal de 312 millones/año
- Se imaginan que se podría hacer con 312 millones de euros para vivienda cada año en la ciudad de Barcelona si se les cobrara

Persona jurídica

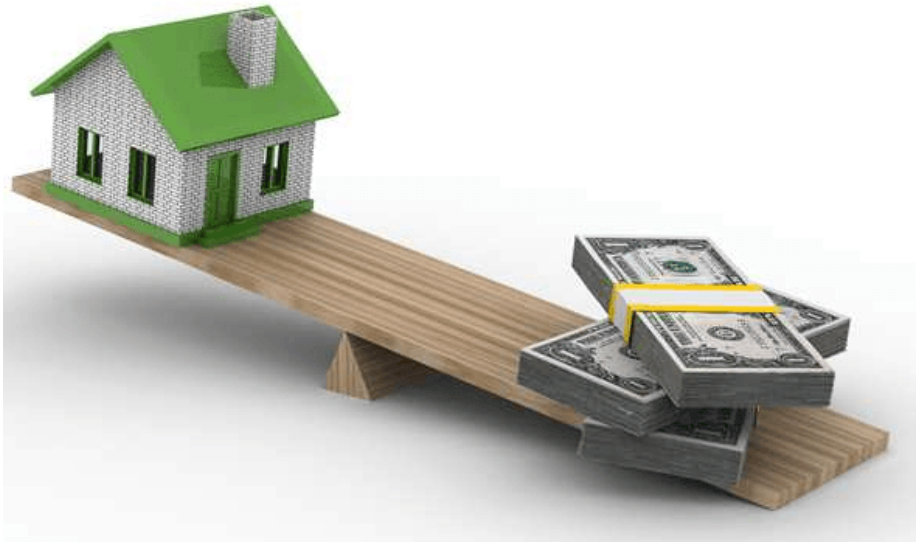
Es posible una renta de alquiler adecuada a la renta familiar en el mercado libre??

- Las políticas fiscales son políticas redistributivas
- Sin beneficio no hay burbuja!
- Retirada de todos los estimulos fiscales a la propiedad
- Control facturas gastos de la propiedad.
- Castigo fiscal a vivienda vacía y 2ª residencia en ciudades.
- desgravaciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible.
- contrato publico único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda
- crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para 1ª residencia para evitar que los propietarios boicoteen.

LA AMORTIZACIÓN DE LA VIVIENDA

EL ALQUILER ÉS UN DERECHO A EXTINGUIR?

- CUANTAS VECES TIENE DERECHO A AMORTIZAR LA VIVIENDA EL PROPIETARIO?
- 1,2,3,4,5 VECES EN LA VIDA DE LA VIVIENDA



Suelo urbanizable?

- El suelo sirve para producir materia prima y comestibles.

- Suelo urbanizable es aquel en que se construyen viviendas
- Valor vivienda BCN:
  - 30-40% edifici
  - 60-70 sòl

- Por qué el suelo ha de estar incluido en el precio?.
- Decreto de municipalización del suelo urbano de la Generalitat de Catalunya-1936
- Eliminamos la ley de la propiedad horizontal?

Costos socials inversió en pedra i totxo

- En Barcelona la mitad de las viviendas se construyeron entre los años 1940/80, por lo que 423.429 de ellas tienen entre 40 y 80 años. Han pasado de 2 a 3 veces largamente su “amortización catastral”.

- En las grandes ciudades la vivienda dedicada al alquiler suele ser la vivienda de segunda mano que en el 90% de los casos ha superado más de dos veces el umbral de amortización si ha estado alquilada durante 25 años.

- Info a: http://500x20.prouespeculacio.org/
- La burbuja del alquiler: Las ayudas públicas al alquiler social ¿son de derechas o de izquierdas?

Parque viviendas

ciudad	viviendas			
	Parque pisos	principales	secundarias	vacias
Barcelona	811.106	684.078	127.028	+o- 30.000
Madrid	1.530.957	1.320.531	210.426	+o- 57.000

- Fuente: INE
- los propietarios de Barcelona con un parque de más de 200.000 viviendas en alquiler, con una media de 70 m2 de superficie y un precio medio de 10,16€/m2 (*11) reciben más de 2.000 millones de euros anualmente en arrendamientos de vivienda. Sin lugar a la duda, ese “Sindicato Unido de Caseros” tiene el mismo poder financiero que el todopoderoso Ayuntamiento de Ada Colau cuyo presupuesto no llega a 2400 millones de € pero para toda la ciudad.

Qué es un alquiler asequible?

- En función del mercado?
- En función de un precio medio?
- Después de los agujeros fiscales que hemos visto, quién se atreve a buscar un precio medio?
- Es posible un precio justo en la ley de la selva?
- En función de la riqueza social?
- En función de los salarios
- El 30% de la renta disponible para vivienda.
- Lo dice la ONU y el propio ayuntamiento de BCN en su mini-parque público.

Cómo construir un parque de vivienda pública asequible?

- Sencillo. Si retiramos las ayudas fiscales a la propiedad podemos recaudar 15.000 millones de €/ año
- 6 veces el presupuesto total de BCN
- Construir sólo lo sostenible.
- Desgravaciones sólo si hay cesión de uso, adaptación energética o rehabilitación.
- Impuestos a las 2ª residencias urbanas.
- Impuesto a los pisos vacíos
- Control de ventas a extranjeros.

Nuestras propuestas en el 2015

- para qué luchamos en la Asociación 500×20?
- un programa para el debate de las elecciones municipales del 2015.
- http://prouespeculacio.org/2018/06/06/para-que-luchamos-en-la-asociacion-500x20-un-programa-para-el-debate-de-las-elecciones-municipales/

- http://500x20.prouespeculacio.org/portal-del-inquilino-espacio-de-derechos-y-empoderamiento/