

La burbuja del alquiler: Un estudio social, económico, fiscal y financiero.

Las ayudas públicas al alquiler social ¿son de derechas o de izquierdas?

Ada Colau ha dicho que en Barcelona hay una nueva burbuja inmobiliaria después que los precios de los alquileres hayan subido de media un 7% en 2015 y de un piso de 75 m² se pidan rentas de casi 800€. Otro dato apunta en el mismo camino: en 2015 la ciudad recibió una inversión inmobiliaria de casi 2.000 millones de euros que se acerca al 85% del presupuesto municipal y supone el 20% de toda la inversión extranjera realizada en España en ese año (10.700 millones de euros) (1).

Barcelona se ha convertido en el laboratorio del mercado de alquiler del futuro. El Ayuntamiento ha dado la voz de alarma pero continúa la sistemática expulsión de vecinos para convertir los barrios populares en un parque temático para uso y disfrute de los turistas.



Los hedge-funds y el turismo animan el sector inmobiliario y los precios

El sector inmobiliario en España está alborotado por la entrada masiva de dinero de los llamados fondos buitre y por la avalancha turística. Es evidente que hay una lluvia fina de dinero en muchas zonas de la península y una fuerte inversión en las grandes ciudades. Pero la inversión no viene de los hogares españoles que desde el 2007 continúan empobreciéndose como indican las estadísticas y la soñada recuperación económica va por barrios.

Todo empezó hace años con la máquina de creación de dinero bancario que inició la Reserva Federal de los EE.UU con el Quantitative Easing y el tipo de interés a cero para los bancos. Ahora “el bazooka monetario” lo tiene Mario Draghi, que desde el BCE dispara compras masivas de deuda empaquetada- titulizada – por valor de 80.000 millones de euros al mes, una deuda que los bancos europeos y españoles no paran de generar. Hay dinero “bancario” a raudales y

1 prouespeculacio.org / [Disneyficación y desahucios en la Barceloneta, ¿ Hay otro modelo de ciudad?](#).

los tipos de interés a largo plazo se desploman. La máquina para rentabilizar “los activos” necesita más combustible y las autoridades monetarias y políticas alimentan la aidez por el riesgo financiero para mantener artificialmente los precios de esos activos para que eviten una nueva caída de todo el tinglado financiero internacional. Pero todos sabemos quién sale beneficiado.

Sí, hay una lluvia inversora y viene desde los paraísos fiscales y lo hace a través de sociedades interpuestas propiedad de Fondos de inversión (Cerberus-Haya, Blackstone, etc). Estos verdaderos dueños de esa inversión financiera, no va a producir cosas – hay sobrecapacidad industrial mundial- sino a rentabilizar lo que hay (²). El suelo urbano y las propiedades inmobiliarias se han convertido en una recurrente burbuja especulativa que extrae plusvalías de los edificios adquiridos en las ciudades hiperconectadas – hub- del capitalismo global. Son compras para revender con beneficio pero también hay adquisiciones de activos inmobiliarios para entrar en el sector de los arrendamientos. Este mercado está en crecimiento en las grandes ciudades porque los precarios ya no pueden comprar hipotecas pero pueden ser un negocio como inquilinos. En España es imposible tener un proyecto de vida estable como inquilino por la desprotección jurídica, circunstancia que ven con muy buenos ojos los fondos de inversión que compran viviendas para alquilar.

Más de 6 millones de ciudadanos viven bajo la dictadura del casero.

Las inmobiliarias saben que no existe un parque de viviendas al margen de los vaivenes del mercado libre que controlan. El parque de vivienda pública de alquiler no supera el 1%, así pues los 2'5 millones de hogares que viven en viviendas alquiladas sufren la dictadura de la Ley de Arrendamientos Urbanos- LAU(³). Además hay casi otro millón de hogares en situaciones irregulares como subarrendamientos legales o ilegales, infraviviendas y ocupaciones(⁴). La mayoría de estos hogares concentran las capas de la población que, o bien, no pudieron cogerse al carro de la burbuja inmobiliaria comprando una hipoteca, o bien, son inmigración pobre o hogares de nueva formación joven: *el precariado* (⁵).

Son ejemplos tipo: *una familia compuesta de 4 miembros, dos adultos y dos pequeños, uno de ellos un bebe y otra familia de 2 miembros con una madre y un hijo. Ambas viven en una gran ciudad o área metropolitana y sus ingresos no superan nunca los 600 euros. Este es el perfil en*

2 elpais.com / [Los fondos y el apetito por la promoción inmobiliaria](#) // El sector residencial arroja una rentabilidad de más del 8,8% por el buen comportamiento de las rentas inmobiliarias.

3 [La LAU fue legislada en tiempos de Miguel BOYER](#), ministro de economía del Gobierno de F.González. Destruyó toda la protección de los inquilinos que ni el franquismo se había atrevido a modificar. Ha tenido sucesivas modificaciones aprobadas con el apoyo del Ppsoe+CiU+PNV que han agravado los derechos de los inquilinos y mejorado el de los propietarios.

4 Se cree que en el área metropolitana de Barcelona hay un 40% de las viviendas vacías y ocupadas propiedad de la banca.

5 Los hogares en régimen de alquiler son estadísticamente 2.438.574 (6.336.033 personas). Además los subarriendos y ocupaciones suponen otros 939.614 viviendas donde habitan 2.375.842 de personas. En total representan cerca de 9 millones de personas o el 20% de la población. Fuente Instituto Nacional de Estadística: <http://www.ine.es/prensa/np824.pdf>. Otros datos en contexto en el INE són: [Hogares según tamaño del hogar por régimen de tenencia](#)

que coinciden más del 20% de las familias en el estado español. Es la miseria en una instantánea de un país con graves desigualdades sociales.

A la miseria se le suman las reformas legislativas de la LAU, de los gobiernos de Zapatero y Rajoy, que han facilitado los desahucios por impagos en medio de una profunda crisis económica. Por eso, no es de extrañar que esos hogares concentren el grueso de desahucios según los datos de lanzamientos judiciales y superan 5:1 a los lanzamientos hipotecarios en las grandes áreas urbanas ⁽⁶⁾. No existen datos fiables sobre la proporción de esta tragedia habitacional porque ni siquiera el INE (Instituto Nacional de Estadística) tiene series estadísticas sobre desahucios por alquiler ni ocupación y estos pasan desapercibidos en los medios de comunicación.

Sólo en unas pocas ciudades, como Barcelona, la presión social ha permitido una política de pisos de emergencia social donde el Ayuntamiento de Ada Colau asume lo que no debería ser su responsabilidad: dar vivienda a las familias precarias antes de verlas viviendo bajo un puente. Hoy esas ayudas a cuenta del presupuesto municipal están aseguradas porque la ciudad disfruta de superávit primario.

Los hogares arrendados tienen pocas ventajas fiscales comparadas con los de compra. Al no estar organizados siempre han sido un sector marginal para la clase política (no existe un sindicato de inquilinos como en otros países). Según GHESTA, sólo 820.914 hogares en alquiler se beneficiaron de las desgravaciones en el IRPF en el año 2014 que sumaban 353 millones de euros a repartir entre los inquilinos que no superaban los 1600€/mes de ingresos brutos familiares⁽⁷⁾. En el 2015 el PP agrava el sesgo clasista de la política de vivienda al eliminar la desgravación a los inquilinos y mantenerla para los propietarios. ⁽⁸⁾

¿El alquiler es un negocio arriesgado y poco rentable para el propietario?

Las ventajas fiscales para los arrendadores

Por contra, el lobby propietario sí que está bien organizado y durante décadas ha conseguido enormes desgravaciones fiscales. Tienen voceros en todos los medios de comunicación alertando de la llegada del “inquilino moroso”. Su lobby está infiltrado en las entrañas del Estado como el hecho que Rajoy fuera registrador de la propiedad. En el ámbito de los propietarios como personas físicas 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. Vamos que los que sí declaran lo que cobran casi no pagan impuestos.

6 Noticia ElPeriodico // Fuente: APCE. [El 90% de los desahucios en BCN son por impago de los alquileres.](#)

7 Fuente GHESTA. [Más de dos millones de contribuyentes dirán adiós a incentivos fiscales por alquilar](#) // otra Fuente www.congreso.es. Pg: 282- previsiones y desglose por tributos y conceptos // Una comparación: las deducciones por vivienda en propiedad absorben unos 2.050 millones de euros.

8 Al no haber una política generalizada de desgravación al alquiler, como sí existe en la propiedad, el Gobierno renuncia a tener un control real sobre el fraude fiscal de los propietarios al no declarar los arrendamientos.

Pero hay otros 1,25 millones de propietarios (54%) que no declaran los arrendamientos cobrados. Son una enorme bolsa de fraude calculada entorno a 3000 millones anuales por los inspectores de Hacienda de GHESTA.⁽⁹⁾ Por tanto, el bolsillo de los pequeños caseros es un pozo sin fondo. No sólo se traga los 3.241 millones de desgravaciones fiscales del IRPF y otros 3000 millones del fraude fiscal (la suma de estas cifras suponen 2'5 veces el presupuesto municipal de Barcelona).

Pero la fiscalidad en el caso de los grandes tenedores de vivienda (patrimonios jurídicos) es más escandaloso aún. Los grandes beneficiarios fiscales son la Iglesia Católica, las SICAV y las SOCIMI. Hay cálculos de cifras que la Iglesia posee más de 100.000 inmuebles que están libres de impuestos incluso cuando no son de culto como comercios, viviendas, colegios, etc. ⁽¹⁰⁾. Las SICAV se utilizan para no pagar el IVA o ITP ya que mansiones y viviendas entran como inversiones societarias. Las SOCIMI reciben escandalosas exenciones fiscales. Detrás de las unas y de las otras están los paraísos fiscales donde su patrimonio se vuelve opaco y los Panamá Papers dan fe de ello.

Además tanto los propietarios físicos como los jurídicos también reciben vía arrendamientos las cada vez más numerosas ayudas al pago de alquileres que salen de las arcas de las autonomías y de los municipios, que se han ido multiplicando por la gravedad de la crisis. Catalunya destinaba en el 2011 más de 71 millones de euros y su capital, Barcelona, gastaba 7 millones de euros en el 2015. Así cuando el hogar no llega a final de mes intervienen esas ayudas de manera que lo que no paga el inquilino lo hace la administración más próxima y sensible. El resultado es el mismo: se acaban cobrando alquileres inflados respecto del poder adquisitivo del país.

Por todo ello y realizando cálculos aproximativos afirmamos *que las desgravaciones fiscales, el fraude y la evasión fiscal junto a las ayudas públicas al alquiler -que acaban en manos de los propietarios- podrían llegar a sumar 15.000 millones anuales que otorgan un notable poder financiero contra cualquier política que pretendiera poner coto a esos privilegios. Y tiene otro nombre: expolio fiscal de las arcas públicas por la clase rentista.*

Que el alquiler sea un negocio poco rentable para el propietario con todos los datos de este documento podemos afirmar que es mentira aunque es evidente que pueda ser arriesgado en un país hundido en la miseria. Pero la pregunta es: ¿los negocios no son *per se* un riesgo y los mercados la ley? ¿O acaso la vivienda siempre ha de ser un negocio redondo sin riesgos del tipo que tienen los banqueros con las hipotecas?

9 Más del 55% de los alquileres de viviendas se ocultan a Hacienda. [La Carta de la Bolsa.](#)

10 Dos notas sobre este asunto - <http://www.eleconomista.es/> - <https://laicismo.org/>.

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	054	055	056	
Inmuebles a disposición de sus titulares:						
Sólo uso o destino simultáneo: parte del inmueble que está a disposición (%)		057	Período 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€

El poder financiero de los propietarios rentistas

Es evidente que los propietarios también reciben el monto de dinero que cobran mes tras mes en los recibos que cargan a sus inquilinos por usar sus pisos. Es importante ver en contexto su poder financiero en una ciudad tan importante como Barcelona. A grosso modo, 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 euros.

Aún así el “*Sindicato Unido de Caseros*” no tiene suficiente. El análisis de una declaración de la renta del 2014 permite observar que se puede deducir anualmente el 3% de amortización (del valor catastral del edificio excluido el suelo), más los gastos de mantenimiento y administración. Después de restar esos gastos al arrendamiento, al importe resultante se le aplica la comentada desgravación fiscal entre el 60 al 100 % de la diferencia (que son los 3.241 millones de euros antes citados). Los caseros que declaran acaban pagando impuestos por poco más del 30% del arrendamiento que cobraron. Ninguna renta salarial tiene ese trato fiscal.

Pero las ventajas no se acaban aquí. Si ahora se analiza un recibo del alquiler se observa que los propietarios suelen añadir otros conceptos al arrendamiento, como los gastos de

11 Xifres d'Habitatge, PMHB, 2014 - <http://www.pmhb.org/repdoc/65895-20150518110633.pdf>

mantenimiento del edificio, tasas municipales y impuestos como el IBI ¹². Por lo que por un lado se desgravan esos gastos pero por el otro se cobran al inquilino y Hacienda no vigila nada. ¿Cuanto dinero están costando a las arcas públicas el fomento del alquiler en un país que tiene uno de los índices de arrendamientos más bajos de Europa?

Así pues afirmamos que esas desgravaciones fiscales y otras ayudas aprobadas por los sucesivos gobiernos de la etapa democrática para incentivar el alquiler han sido un fracaso político... O ¿han sido un éxito porque su objetivo era reforzar el poder de los propietarios y el fraude fiscal ?



Las veces que se ha amortizado una vivienda o edificio debería tenerse en cuenta en el precio del alquiler social

La amortización de los edificios

Pero el sistema fiscal impositivo sobre los arrendamientos tiene más sorpresas. Aunque el tratamiento fiscal en SICAV o en las SOCIMI es lo más escandaloso (¹³), no lo es menos para las personas físicas que tienen en los arrendamientos una deducción del 3% sobre el valor catastral del edificio en el IRPF. Un cálculo rápido permite demostrar que una vivienda alquilada amortizaría su valor catastral a partir de 30 años. (¹⁴)

12 prouespeculacio.org / Impuesto de Bienes Inmuebles- Es opcional, no obligatorio, repercutir el IBI en el recibo alquiler de la vivienda.

13 prouespeculacio.org / [Las SOCIMI](#) – Sociedades-Cotizadas-Inversión-Mercado-Immobilario

14 elmundo.es // [La renta justa de una vivienda comprada para el arrendamiento.](#)

Entonces, si el edificio se amortiza en el IRPF y los gastos complementarios se cargan al inquilino ¿qué paga realmente el recibo del alquiler? Pues se nos ocurre que amortiza el capital invertido en el suelo urbano y el plusvalor de mercado que costó realmente la vivienda alquilada. Si esa vivienda fuera declarada en ruina a los 100 años, el casero habrá rentabilizado hasta 3 veces el capital inicial invertido y aún así podría vender el suelo. Pero eso tampoco es cierto por la sencilla razón que cuando el propietario vende el piso recupera la inversión tanto del suelo como del edificio y la propia revalorización en el mercado libre lo cubre con creces como muestran las propias administraciones que para cobrar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ya suponen como mínimo que la vivienda vale el doble o el triple.

Ningún mercado de valores ni de renta fija da tanto retorno monetario. *Resumiendo, en el 2014 los inquilinos recibieron ayudas por 353 millones de euros mientras que los propietarios consiguieron cerca de 15.000 millones en ayudas, exenciones fiscales y fraude. Pero si a esos regalos añadimos los 1.785,43 millones de euros en desgravación por vivienda de compra habitual⁽¹⁵⁾, nuestro país es líder europeo en ayudas a la vivienda y líder europeo en desahucios. Esto tiene un nombre: política clasista y neoliberal a favor de la propiedad frente a la vivienda entendida como un derecho y no como un activo financiero. ¡ Ni el ministro falangista José Luís ARRESE - “quiero un país de propietarios y no de proletarios”- se atrevió a ir tan lejos en políticas de vivienda en tiempos del dictador Franco !*

Los economistas clásicos, con Adam Smith a la cabeza, hubieran llamado a esto parasitismo rentista: no se crea nada, no se produce nada. Sencillamente se extrae dividendos de un título de propiedad que tiene capacidad de chantaje: *si no se paga a vivir debajo de un puente*. Los datos de este documento son suficientemente elocuentes y incendiarios como para sacar lo mejor del alma rebelde de la nueva izquierda política y social para acabar con tanta injusticia. En la plataforma de participación del ayuntamiento -decidim.barcelona.cat- una de las propuestas más votadas fue la de limitar los precios de los alquileres, indicativo de que hay un gran sector de la sociedad que está siendo exprimida en el mercado del alquiler. Si realmente se quiere hacer frente a este expolio clasista Barcelona en Comú debería abandonar las políticas titubeantes y avanzar hacia objetivos más audaces y coherentes. Cuestión de valentía política.

El parque de viviendas secundarias y vacías de las ciudades: ¿ objetivo de la vivienda social ?

Hasta aquí hemos visto que las políticas de fomento del alquiler han sido un fracaso histórico que sólo ha enriquecido a los rentistas pero no han logrado movilizar las viviendas infrautilizadas o vacías para vivienda social. *Hay poderes fácticos (banca, inmobiliarias, inversionistas, la Iglesia católica y propietarios particulares) que controlan ese bien esencial para la vida,*

¹⁵ Aunque la desgravación fiscal por compra de vivienda habitual ha desaparecido en el 2015, el 99'9% de las viviendas de este país han gozado de la misma pero Hacienda nunca pedirá su devolución una vez la vivienda entrara en el mercado del alquiler.

alterando la ley de la oferta y la demanda, porqué habiendo excedentes de producto (viviendas) los precios no bajan a pesar de la caída de salarios. Llegados a este punto, para poder extraer conclusiones, nos falta un análisis del objeto de disputa: el parque de viviendas secundarias y vacías de las ciudades (¹⁶).

Lo primero que debería hacerse en la era de la digitalización es un censo fiable y cruzado entre el Registro de la Propiedad, las empresas de suministros, el catastro y el empadronamiento que arrojaría la verdad sobre como esta distribuida la propiedad inmobiliaria y cómo utiliza sus viviendas (¹⁷). Ese censo demostraría que a pesar de lo que pudiera parecer no son las viviendas nuevas el objeto de disputa. En las grandes ciudades la nueva construcción en el largo decenio del boom inmobiliario no fue exagerada (¹⁸). En Barcelona las viviendas nuevas construidas en la década del 2001-10 representan sólo un 5% del total del parque de viviendas que se sitúa en 811.106 viviendas (¹⁹). El problema en las grandes ciudades, donde se concentra el alquiler es que la mayor proporción de vivienda vacía o secundaria es de segunda mano aunque hacia las periferias se igualan las vacías nuevas y de segunda mano. En el caso de Barcelona (²⁰) el gran problema son las viviendas vacías en número de 88.259 (12%) mientras que en Madrid el problema es un enorme parque de 200.000 viviendas secundarias (15%).

Nuestro estudio en base a las estadísticas del INE descubre interesantes datos. 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 largamente el ecuador de su “amortización catastral” que se sitúa en una orla de 20 a 35 años. En Madrid en ese período del 1940 -80 se construyeron 830.841 que representan más del 50%, por lo que resulta que la mitad del parque de pisos de la capital del estado español ha pasado también el ecuador de su amortización catastral(²¹).

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 una vez el umbral de amortización si ha estado durante 25 años alquilada(²²) y además es propiedad sobre todo de particulares o personas físicas. *Si ese segmento de viviendas que han pasado más de una vez el umbral de amortización son las candidatas a vivienda social ese dato debería ser tenido en consideración para no pagar un sobreprecio por ellas.*

16 **Vivienda principal** es aquella donde esta empadronada una unidad familiar o hogar. **Vivienda secundaria** es aquella que no vive regularmente un hogar o no está empadronado nadie.

17 **Ciudad:** *nº de viviendas / viviendas principales / viviendas secundarias / viviendas vacías*
Barcelona: 811.106 / 684.078 / 38.769 / 88.259
Madrid: 1.530.957 / 1.320.531 / 210.426 / 57.325

18 *En Barcelona se construyeron sólo 41.160 pisos entre el 2001 y el 2011.*

19 [Cifras de viviendas en TOTAL](#) INE- instituto Nacional de Estadística

20 [Prouespeculacio.org / Alcalde Trías hay 90.000 pisos vacíos en Barcelona: 5 razones que lo evidencian.](#)

21 Fuente INE. [ciudades+año construcción+número habitaciones.](#)

22 [ElConfidencial.com](#) / En España, la media histórica para recuperar una inversión a través del alquiler ha estado en 19,5 años. En plena burbuja llegó hasta 32,2 años y hoy se sitúa en 25,6.

Veamos un ejemplo de vivienda privada construida en el año 1960 que ha sido hogar en propiedad hasta 1990 ha superado su umbral de amortización por su mismo valor en alquiler. Si en adelante el mismo propietario la arrendó libremente hasta la actualidad, 25 años, ha superado por segunda vez su amortización. Además hay que añadir el coste que para el erario público supusieron las ventajas fiscales de la compra y las del alquiler que hemos explicado. Si en 2016 esa vivienda entrara en la Bolsa de Vivienda Social, ¿sólo nos atrevemos a fijarle un precio ligeramente inferior de la renta media de viviendas iguales en la zona?. Ese precio regulado es el precio que la administración o un operador como Habitat3, etc. está dispuesto a pagar, no es el recibo pagado por el inquilino que se rige por otros baremos sociales ⁽²³⁾.

Por contra, una vivienda de alquiler público sólo debe amortizarse una sola vez por la Administración. A partir de ese momento los arrendamientos se pueden destinar a obras de mantenimiento o a construir otros edificios. Tampoco se debe amortizar el suelo que se mantiene al margen de la especulación. Por eso los países que han invertido en vivienda social de manera masiva han liberado recursos para investigación, industria. Aquí el suelo público se privatizó con las VPO que han acabado siendo un fraude masivo a la sociedad y la incubadora de la burbuja inmobiliaria porqué al introducir el crédito hipotecario se inyectó la financiarización de la vivienda, y “la cultura de la sociedad de los propietarios” para desproletarizar a la clase media trabajadora.

La demanda de alquiler asequible está estimada en Barcelona en 70.000 hogares y de 250.000 en toda Catalunya según las organizaciones sociales... Si las políticas de subvención indiscriminada de la propiedad no han conseguido movilizar esas viviendas en un país con una política fiscal tan desorbitadamente favorable a la propiedad, la solución pasa por ¿extender aún más la bonificación a la propiedad?

En nuestra humilde opinión, esta es una política presupuestariamente suicida si pretende alcanzar al conjunto de la población necesitada. Un ejemplo de lo que decimos es la famosa ley 24/2015 que pretende el fomento del alquiler social aprobada en el Parlament de Catalunya solemnemente por todos los partidos ⁽²⁴⁾. Después de 9 meses continua sin tener un acompañamiento presupuestario estimado en 800 millones de euros anuales.

Las ayudas públicas al alquiler social son sencillamente de derecha. Incentivar el alquiler social fomentando las bonificaciones a viviendas que han sido amortizadas más de una vez sólo refuerza el bucle del poder financiero de los rentistas y su modelo económico especulativo. Si Alemania es el ejemplo por su amplio parque de vivienda social, es porqué una buena parte de

23 Hasta la fecha Habitat3 dispone de un presupuesto municipal 7.200.000 € para un total de 235 pisos utilizables durante 3 años, lo que supone un gasto de 851 €/mes, más lo que pagan los inquilinos. Creemos que el sobreprecio es exagerado.

24 Prouespeculació.org / [Crítica de la ley sobre la emergencia habitacional y la pobreza energética de Cataluña](#).

los ahorros y la inversión han ido a sectores productivos en lugar de incentivar la especulación de los bienes raíces y los rentistas inmobiliarios.

Inquilinos precarizados, propietarios y fondos de inversión en conflicto

Los Bancos, fondos de inversión, inmobiliarias, Api's, etc dividen a los potenciales inquilinos por perfiles financieros asegurando los mejores para la fórmula "alquiler seguro"⁽²⁵⁾. En el lado de los arrendadores tendríamos al pequeño propietario marginal que ha acumulado uno o más pisos por herencia familiar, al inversionista que quiere hacer "negocio" usando una vivienda arrendada y a los propietarios de múltiples viviendas o edificios por herencia o compra. Más allá tendríamos a los grandes tenedores.

Es en esta última franja donde nuestro país se está produciendo una revolución del mercado, como hemos explicado, por la entrada masiva de capital especulativo. El PPsoe+CiU+PNV lleva años preparando el terreno en lo que sería una acción deliberada o que el lobby financiero-inmobiliario tiene mucha influencia entre sus señorías en los pasillos del Congreso de Diputados. No sólo han desarmado al inquilino con sucesivas reformas legislativas sino que han mejorado el poder financiero de los propietarios cambiando las condiciones fiscales para crear el llamado "*mercado profesional del alquiler*" con las SOCIMI que representaran un caballo de Troya contra los pequeños propietarios. Claro, todo se justifica con lo de facilitar el alquiler.

Asistimos a una batalla por el control del parque de vivienda en este país sobre todo en las ciudades. Por un lado, el tinglado inmobiliario de la Banca tiene cautivo el mercado de la vivienda en propiedad al controlar el crédito hipotecario concediendo hipotecas sólo para sus pisos, de manera que arruinan a los pequeños propietarios y constructoras que intentan vender los suyos en un mercado saturado.

Por otro lado, el control lo extenderá al mercado de alquiler bajo ese eufemismo de "mercado profesional del alquiler" cuya materia prima ha sido la compra masiva del parque de vivienda más nuevo y valioso a precios de derribo después que el Estado ha cubierto las pérdidas de las Cajas de Ahorro y la Sareb. Ese largo medio millón de viviendas hubieran sido la base de un parque de vivienda pública de alquiler asequible, hoy, son el vehículo disfrazado de la misma banca nacional o extranjera que les facilitará la fijación de rentas de alquiler al poseer la mayoría y mejor oferta del mercado. Igualmente, las ventajas fiscales les darán una oportunidad inigualable respecto de los pequeños caseros lo que les permitirá aplicar una agresiva política de rentas de alquiler. Este dominio del llamado "*mercado profesional del alquiler*" también se verá reforzado por el control de los perfiles financieros y de solvencia de los arrendatarios a través de las cuentas bancarias y las tarjetas de crédito dentro de la colaboración entre banca y fondos inmobiliarios. Asimismo, las tareas de mantenimiento de grandes propiedades y edificios

25 Eleconomista.es / [El temor al impago dispara los productos de alquiler seguro.](#)

abaratando los costes de reparaciones y pagos, gestión de cobros e impagos. Y la ventaja competitiva la cerrarían con el poder disuasorio de un ejército de abogados capaz de agilizar los desalojos por impago de alquileres uno de los dolores de cabeza de los pequeños propietarios.

Los pequeños propietarios no pueden competir con este mercado profesional de alquiler pero nunca se enfrentarán a esa mafia que los empobrece ni a esas leyes que hacen el trabajo sucio de juntar su peor oferta (propietarios empobrecidos) con la peor demanda solvente (inquilinos precarizados). Un mercado así configurado sólo puede degenerar en “una guerra entre pobres” con actitudes reaccionarias de esos propietarios marginales contra los inquilinos.

Hay una izquierda que apuesta por esa opción: derribar todos los obstáculos legislativos a las SOCIMI con esa fiscalidad ventajosa y no quieren cambiar ni una coma de la actual LAU ⁽²⁶⁾. Basta leer los documentos de Fundación Alternativas, del Psoe, cuya presidenta es la actual alcaldesa de Madrid, Manuela Carmena. Delegan en las SOCIMI, como Azora ⁽²⁷⁾, creadas con el material de la Sareb, para generar un volumen de negocio que irrumpa en el mercado libre o subvencionado en lo que debería haber sido el papel del Estado con un parque de vivienda pública de alquiler. Ese trabajo sucio legislativo y patrimonial ya lo han hecho durante la crisis y sus resultados son observables porque la guerra de pobres se ha agudizado en los desahucios del alquiler entre precarios y propietarios particulares. Esta configuración del mercado de alquiler tiene como efecto la existencia de miles de pisos vacíos de pequeños propietarios que se deterioran sin uso por miedo a los problemas con los inquilinos. Para esto tienen una solución: el alquiler social subvencionado. Pero son palabras: en un país con el presupuesto intervenido por la Troika comunitaria no hay dinero para una política de ese colosal tamaño.

26 [Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional](#) - Alejandro Inurrieta Beruete- ex-presidente de la Sociedad Pública de Alquiler que cerró con pérdidas de 21 millones de euros para poner en alquiler poco más de 9000 viviendas en todo el país en 3 años.

27 Azora, Anticipa, Anida, Solvia, etc serían ejemplos muchos de ellos a cobijo de fondos públicos pagados desde la Sareb.



Ada Colau, alcaldesa de Barcelona y el Regidor de Vivienda, Josep Maria Muntaner

Deshaciendo el nudo del derecho a la vivienda.

El gerente de Vivienda de Barcelona, sr. Javier Burón, es otro firme partidario de la colaboración público-privada, es decir, aumentar y extender los incentivos a los propietarios para que alquilen sus viviendas. Asegura que en España deberíamos dedicar unos 13.000 millones de euros a esa misión para compararnos con Alemania²⁸. Nuestro estudio demuestra que ya lo hacemos pero se lo entregamos todo a los propietarios. El sr. Burón basa su política en su experiencia en Euskadi como gestor del Gobierno vasco (Alokabide) está avalada por su trabajo en su empresa URBANIA ZH GESTION (²⁹).

Pero los resultados durante varios años de las experiencias más avanzadas como la SPA (Sociedad Pública de Alquiler), Avalloguer en Catalunya o Alokabide en Euskadi no han demostrado poder atraer el parque de vivienda vacía o infrautilizada de manera suficiente mediante la intermediación y la subvención de los arrendamientos. De hecho en Euskadi los datos muestran un aumento de las viviendas vacías en manos de particulares o propietarios marginales (³⁰). El problema de hecho está en que los propietarios marginales no se fían de los contratos, ni los avales, ni de los seguros ni de los plazos de pago de unas administraciones muchas veces sobreendeudadas.

Igualmente, la política de multas a los pisos vacíos de la Banca ha tenido hoy por hoy un recorrido confiscatorio- repito confiscatorio- muy limitado. Las leyes aprobadas de alquiler social

28 Eldiario.es / [El aumento de los precios del alquiler en Barcelona pone en alerta al ayuntamiento de Colau.](#)

29 Lindekin, [URBANIA ZH GESTION](#)

30 Eldiario.es / 2015: [Solo el 20% de las 91.008 viviendas vacías está a la venta o en alquiler en Euzkadi.](#)

de los pisos de la banca han sido aplicadas mayormente en viviendas para regularizar ocupaciones o para evitarlas se hacen contratos de alquiler a los antiguos propietarios que provienen de ejecuciones hipotecarias en las periferias de las ciudades. Los buenos pisos, los mejor situados, no entran en estos negocios.

Por otro lado, el hecho que el alquiler social se restrinja a determinadas capas de la población y a determinados barrios no hace más que aumentar la marginalidad de unos o fomentar la gentrificación de otros. Dicho de otro modo, los actuales ayuntamientos de izquierda no llegan más allá de la beneficencia ante el dilema de la emergencia habitacional que afrontan con la urgencia de la inmediatez

El nudo jurídico.

Deshacer el nudo del derecho a la vivienda pasaría, a nuestro modo de ver, por garantizar el alquiler social universal como un servicio público a cualquier ciudadano independientemente de las rentas. Sería el desarrollo de una competencia de la Administración en materia de vivienda que daría servicio mediante los contratos suscritos con sus inquilinos. Estos contratos, por lo tanto, no serían de naturaleza estrictamente civil y patrimonial sino que sus condiciones y las cuotas a satisfacer serían parte de la prestación del servicio público. Este marco se puede desarrollar dentro de la Disposición Adicional Primera de la LAU que permite establecer un régimen diferenciado en los contratos de alquiler de las viviendas en alguna de las modalidades de promoción pública donde se pagaría en función de las rentas y no del mercado.

Por otra parte, los contratos de alquiler social estarían determinados por las leyes de protección del consumidor en este caso de un bien fundamental como es la vivienda. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJEU) ha legislado profusamente sobre la materia en cláusulas abusivas como la revisión unilateral de las condiciones de los contratos de alquiler social que podrían causar la pérdida de la vivienda habitual. Esta cuestión se podría judicializar en tanto la revisión unilateral de las condiciones podría resultar una posición de indefensión del inquilino. No son palabras pues una sentencia contra Alokabide ha permitido detener un desahucio por negarse éste a revisar una cuota abusiva.

La recuperación de la Sareb, etc como vivienda pública o social

En “lo inmediato” proponemos una campaña pública y persistente de todas las administraciones para que la banca entregue sus viviendas en cesión gratuita durante una década o más. En paralelo habría que destapar todas las propiedades de los grandes tenedores mediante un verdadero censo cruzado de propiedad de los parques de vivienda. Una campaña mediática de culpabilización de la banca con todos sus estragos demostrando como la mayoría de las ejecuciones hipotecarias fueron abusivas e ilegales por titulización de los créditos hipotecarios y como el Estado cubrió las pérdidas de los fondos de titulización privatizando ganancias y

socializando las pérdidas. Todo ello prepararía el terreno para la recuperación de todas las viviendas de la Sareb y de las ejecuciones hipotecarias que se convertirían en un gran parque de vivienda pública con derecho de cesión a sus antiguos propietarios a cambio de la cancelación de la deuda. Igualmente se deberían derogar todas las figuras tributarias especiales como las SICAV y las Socimi.

La entrada de ese parque gratuito para el Estado en el mercado provocaría un hundimiento de precios que evitaría *la guerra entre pobres*, daría cobijo a las necesidades más inmediatas de alquiler asequible y permitiría las siguientes medidas legislativas encaminadas a movilizar la gran cantidad de viviendas de los pequeños propietarios. Es de esta manera que aseguramos que el derecho a la vivienda se encuentra al margen del mercado inmobiliario, uno de los lemas de la Asociación 500x20.

Movilizar la vivienda secundaria y vacía de las ciudades.

En primer lugar proponemos la modificación de la ley tributaria derogando las desgravaciones fiscales y aplicando a los arrendamientos la tributación progresiva en el IRPF y la presión fiscal municipal sobre las viviendas secundarias y vacías de las ciudades. A ello se sumaría un censo real y una fuerte campaña institucional dirigida a que la vivienda cumpla la función social por la que fue construida. Igualmente para hacer aflorar el fraude todos los alquileres, en primera vivienda, podrían disfrutar de una desgravación fiscal (podría estar en el mismo borrador) con los parámetros más eficaces para investigar el fraude y ahuyentar el efecto inflacionario.

Ante el dilema de impuestos crecientes y un mercado difícil la movilización de la vivienda de particulares se podría hacer con la figura ya utilizada de la cesión a la administración por x años a cambio. Todas las medidas propuestas son constitucionales y tendrían un coste infinitamente más barato. Además el parque inmobiliario se adecuaría a estándares más modernos de eficiencia energética y de accesibilidad que podrían venir de proyectos cooperativos barriales que repartirían trabajo entre el precariado y la micro-inversión.

Pero la condición incondicional e inicial de este plan es recuperar las viviendas expropiadas por la banca a los hogares hipotecados y constructoras fallidas a lo largo de la llamada "crisis" y que hemos pagado todos. Habrá que vencer las resistencias que el complejo financiero-inmobiliario tiene incrustadas en la misma administración y en los pasillos de los parlamentos y cabildos.

Un último apunte, la limitación de alquileres por zonas es de muy difícil diseño, más costoso mantenimiento burocrático y generará múltiples agravios comparativos que levantará enemigos donde no los había. El golpe final, la guinda, vendría de una medida que debería estudiarse en el ordenamiento jurídico: *la municipalización del suelo sería la mejor herramienta contra la especulación inmobiliaria* al sacar el suelo del ámbito de las transacciones del mercado

Salva Torres, activista de la Asociación 500x20 de Barcelona

<http://500x20.prouespeculacio.org>

14 abril del 2016