

# mentiras y fake news sobre el mercado del alquiler, sus actores, la regulación de precios y el derecho a la vivienda

Se definen las **fake news** como la publicación de información falsa no contrastada para modificar el criterio de la opinión pública intencionadamente para obtener el resultado deseado. Un hecho contrastable como un asesinato no sería una fake news pero su intencionalidad sí. Siguiendo ese criterio en economía y en las ciencias sociales toda información sería una información falsa porque depende del criterio del que la publica y no existen datos objetivos demostrables.

Los medios de comunicación hablan que los bancos prestan el dinero de sus clientes y esa es la razón por la cual cobran un interés por la intermediación entre poseedores de capital y deudores. **Esto es una fake news**. Por poco que escarbe en Internet encontrará multitud de referencias que dicen que la banca privada - prestamistas- tiene la potestad de crear dinero de la nada y que ningún banco central occidental tiene únicamente el poder soberano en la creación monetaria. Pero en cambio si pregunta en la universidad, a sesudos economistas o a un ciudadano de a pie le repetirán que esa **fake news** es verdad.

Este documento quiere indagar precisamente sobre las **fake news** en el alquiler, sus actores, quién y cómo se configuran los precios y las posibles herramientas para pinchar la burbuja de ese mercado en el estado español. *Aunque posiblemente nuestra información también sea una "fake news" al menos queremos darle elementos para que usted elabore su propio criterio.*

---

## El mercado del alquiler no es libre: un contrato de alquiler es un contrato de adhesión

Afirmamos que **el mercado "libre" del alquiler no existe** porque lo que está en juego es el derecho humano a la vivienda. No es un mercado de "libre competencia" donde vendedores y compradores sin coherción configuran una relación contractual como indicaría la definición clásica liberal (\*1). El propietario va a hacer un negocio pero el inquilino va a ejercer un derecho humano reconocido en todos los tratados firmados por el Estado español. Por lo tanto, un contrato de alquiler es un contrato de adhesión donde una parte impone la totalidad de las condiciones.

Si el propietario pierde dinero porque el inquilino no le paga o le ha destrozado el piso se queja amargamente y exige que el Estado asuma las pérdidas provocadas por el moroso profesional. ¿dónde queda entonces el riesgo del inversor o el agravio comparativo con otros emprendedores que deben asumir su fracaso individualmente? La pretensión generalizada de los caseros de asegurarse el negocio choca totalmente con la libertad de libre competencia que pregonan.

En realidad, **el casero realiza un chantaje económico al Estado porque desahuciará al inquilino - moroso – y la administración supuestamente debería alojar a esa unidad de convivencia indeseada**. Pero eso es falso porque el Estado español interviene en las leyes asegurando con contraprestaciones al arrendador su negocio como veremos en el siguiente apartado. Lo que si es

seguro es que el Estado español abandona a su suerte a los ciudadanos porque no tiene un parque de vivienda pública ni social digno de ese nombre.

---

## **El contrato de alquiler no es un contrato privado entre ciudadanos libres.**

Y eso es así si leemos de manera literal la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos - LAU- donde en su preámbulo expone: (\*2)

*Por ello, la finalidad última que persigue la reforma es **la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.***

*La consecución de este objetivo exige **una modificación normativa que permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes**, y aunque es evidente que el cambio normativo por sí mismo no constituye una condición suficiente para potenciar la oferta en este sector, sí es una condición necesaria para que ello se produzca. **La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda.....***

El preámbulo de esta ley de 1994 que reforma la del 85, ambas en gobiernos del Psoe de F.González, entiende que las antiguas leyes franquistas posteriores a la guerra civil y la del 1964 habían congelado las rentas que pagaban los inquilinos y el negocio era "*ineconómico*" como asegura la reforma del 94. Así pues, las modificaciones normativas especificadas están en relación a asegurar el incentivo económico de los propietarios a alquilar sus viviendas para hacer negocio y por otro lado que haya un parque de viviendas en alquiler que esa época ya se había reducido al 18%. Toda una anomalía europea. Esa ley sin decirlo recoge implícitamente pues que:

- **el Estado español renuncia a la construcción de un parque de vivienda pública** y que deja a la iniciativa privada la existencia de un parque de viviendas en alquiler que asegure la aplicación del artículo 47, o sea, **el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.**
- para asegurar que ese negocio no sea "*ineconómico*" **garantiza contraprestaciones en este caso a la propiedad privada.**
- las contraprestaciones a la "*inhibición pública*" de garantizar el artículo 47 de la Constitución española - osea, NO! a un parque público de alquiler- son **deducciones y desgravaciones fiscales a la propiedad en los impuestos, reducción de los tiempos de los contratos y...**
- además la LAU asegura **el derecho sustantivo de dicha norma y todas las consecuencias jurídicas** en leyes como C.Civil o LEC que llevan parejo reformas posteriores como el desahucio express del 2011.

No hubo significativas voces discordantes en esta "apuesta del Estado español" que supone un enorme esfuerzo presupuestario para garantizar un mercado de viviendas en alquiler como mandato constitucional. ¡Ojo! No todos los negocios ni contratos tienen tan gran intervención pública porque la cantinela neoliberal aseguraría que estamos ante un *Estado totalitario*. O sea, **cualquier negocio no tiene protección pública pero este sí**. El "colmado del lado de casa" puede ser abandonado a su suerte, *¡que no se metiera en camisa de once varas!*. Sin embargo, **el propietario inmobiliario sí tiene la cobertura pública para asegurar a lo que el Estado se inhibe**.

El carácter "constitucional" de ese servicio público encubierto que hacen los arrendadores privados está tan integrado en las leyes tributarias que es imposible que renuncien a él cuando se declaran los ingresos en sus obligaciones fiscales. Hasta el punto que un arrendador que se negará a colaborar con el Estado no puede imputarse los ingresos de las rentas inmobiliarias en el **cálculo del IRPF o en el Impuesto de Sociedades, más que aceptando los beneficios fiscales que ofrece cada impuesto**. O dicho de otra manera, tanto si realiza fraude como si declara, el agujero fiscal se lo come la Hacienda Pública española...

Nosotros hemos podido cuantificar **el esfuerzo presupuestario en una cifra anual entorno a los 10.000 millones anuales**, pero la Hacienda pública española no da datos, hay un absoluto silencio estadístico, se oculta una cifra que es 2,5 veces el presupuesto de Sanidad en 2018. La cifra varía en función del número de viviendas alquiladas, por lo que, como cada vez hay menos hogares con perfil financiero solvente, hay más hogares que acuden al alquiler y por lo tanto más propietarios que se benefician de las ventajas fiscales estatales para alquilar sus viviendas y por lo tanto el agujero presupuestario del Estado español es más grande. Podríamos decir más.... si el parque de viviendas en alquiler libre llegará al 30 o 40% las exenciones y desgravaciones fiscales se volverían insostenibles para el Estado. Por eso nos permitimos afirmar que...

**Creemos firmemente pues que todos los contratos privados firmados en el Estado español son de alquiler social -por iniciativa privada- pues el servicio constitucional que presta el casero al inquilino está recogido en las leyes y gozan del amparo económico estatal en los tributos. En todos menos en uno: el precio del arrendamiento y su duración es libre. A diferencia del trato con el propietario, el Estado genera un agravio comparativo enorme con el inquilino.**

+++ INFO SOBRE ESTE TEMA>>>>

**[En España se oculta que todos los contratos firmados son "de alquiler social" y eso debe tener consecuencias legales y procesales en la burbuja inmobiliaria](#)**

---

## El IPC de la vivienda está manipulado

El alquiler siempre sube porque incluye un aumento del coste de la vida o bien porque en la renovación del contrato se imponen subidas arbitrarias. Pero el IPC nunca ha reflejado el coste de la vida para la mayoría de la población que sobrevive en el día a día. **El IPC recoge los aumentos de los alquileres**

pero el peso del recibo del alquiler en la cesta del IPC es muy bajo en relación al peso que adquiere para la mayoría de hogares que viven en alquiler que desde hace décadas puede llegar a la mitad de la renta familiar disponible (\*3). Algún sindicato de inquilinos y la PAH Barcelona pretenden que los precios de los alquileres suban el IPC real, ¿real? eso es una ilusión que muestra que dan por buenas medias aritméticas con un sesgo profundamente clasista. La ponderación de la vivienda en la cesta del IPC es del 13,3% en 2017 pero incluye gastos corrientes (agua, gas, electricidad, etc), conservación, muebles y el alquiler que PONDERA EL 2,6% SÓLO cuando ese elemento se lleva en miles de hogares más de la mitad del presupuesto familiar...

### Ponderaciones de grupos (tanto por cien)

Grupo	2016	2017	Variación (%)
01. Alimentos y Bebidas no alcohólicas	18,74	19,77	5,5
02. Bebidas alcohólicas y Tabaco	2,77	3,02	9,1
03. Vestido y calzado	7,60	6,73	-11,4
04. Vivienda	12,51	13,30	6,4
05. Menaje	6,14	5,88	-4,3
06. Medicina	3,40	3,96	16,4
07. Transporte	15,60	14,67	-5,9
08. Comunicaciones	3,44	3,60	4,5
09. Ocio y Cultura	7,00	8,52	21,8
10. Enseñanza	1,59	1,68	5,4
11. Hoteles, cafés y restaurantes	11,60	12,12	4,5
12. Otros bienes y servicios	0,61	6,75	-29,8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>:</b>

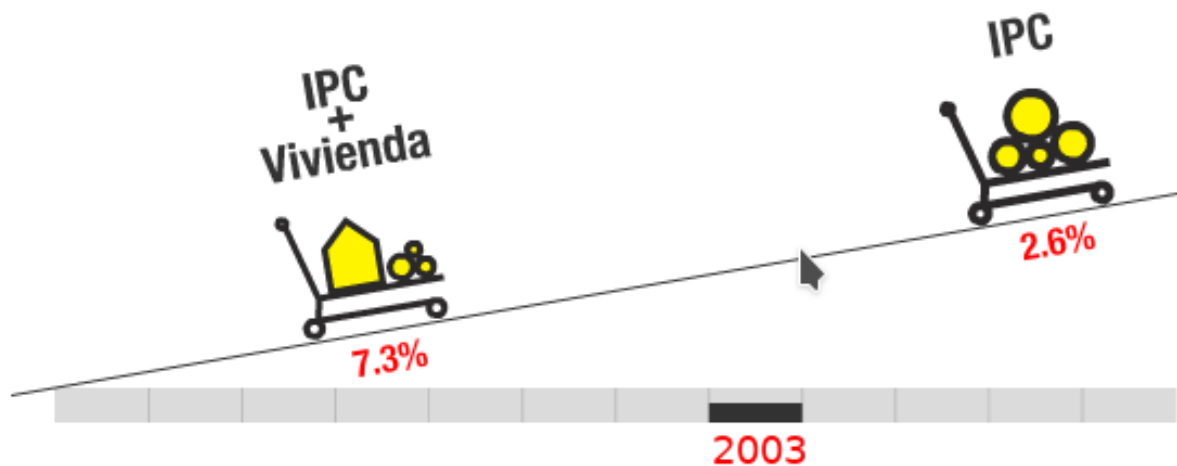
Pero la ponderación de la vivienda en propiedad, mayoritaria en nuestro país, nunca se ha recogido en el IPC. Tampoco se recoge en otros países como EE.UU. No es un desliz, es una política para esconder el peso de la misma en el IPC pero al considerarse un bien de inversión hay criterios dispares si debe incluirse. Pero el aumento del precio de la vivienda en propiedad tiene mucho que ver con la del alquiler, por la sencilla razón que una de las maneras de calcular correctamente el precio de la renta es con el PER (Price Earnings Ratio), o sea, que si la vivienda de compra sube el que la alquila quiere más dinero (\*4). Como los precios de la vivienda de compra, la misma burbuja, se refleja también en el alquiler. Al final es el capital financiero el que decide por nosotros nuestras vidas pues los bancos privados son los que tienen la palanca de la creación monetaria y la asignación a gran escala de financiación al sector inmobiliario. Pueden deducir fácilmente que una vivienda se amortiza entre 20 y 30 años con el alquiler y luego si encima se vende, el propietario recupera la inversión una vez más.

El proyecto **Casas Tristes** (\*5) muestra a las claras para el período 1996-2007 como la inclusión del precio de la vivienda de compra -hinchada por la financiación hipotecaria bancaria y las desgravaciones fiscales a la primera vivienda que ayudaban al efecto rebote de precios- hubiera provocado un alza muy espectacular de los precios. Por ejemplo, en el año 2003, si se hubiera añadido la subida del precio de

Equivalencias entre el precio de alquiler y de compra con el PER medio de España	
Precio alquiler	Precio compra
300 €	90.000 €
400 €	120.000 €
500 €	150.000 €
600 €	180.000 €
700 €	210.000 €
800 €	240.000 €
900 €	270.000 €
1.000 €	300.000 €
1.100 €	330.000 €
1.200 €	360.000 €
1.300 €	390.000 €
1.400 €	420.000 €
1.500 €	450.000 €
1.600 €	480.000 €
1.700 €	510.000 €
1.800 €	540.000 €
1.900 €	570.000 €
2.000 €	600.000 €
2.100 €	630.000 €
2.200 €	660.000 €
2.300 €	690.000 €
2.400 €	720.000 €
2.500 €	750.000 €
2.600 €	780.000 €
2.700 €	810.000 €
2.800 €	840.000 €
2.900 €	870.000 €

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de rentabilidad bruta del Banco de España (BdE)

compra de la vivienda en la cesta el IPC hubiera pasado de 2,6% a 7,3... casi 5 puntos. **La no inclusión de la vivienda de compra en el IPC es un acto político consciente**, muchos países occidentales tienen el acuerdo de no incluir la vivienda de compra en el IPC como EE.UU, **para esconder la sangría sobre los hogares.**



En el proyecto casas Tristes se puede ver la serie estadística completa 1996-2007 si tiene visor de Flash instalado en el navegador. Desde [aquí puede bajarse directamente el archivo y visualizarlo](#).

## **El mercado de alquiler está manipulado por la banca privada y el BCE**

En nuestros blogs lo venimos repitiendo intencionadamente, como lluvia fina, porque el control de la banca en la creación monetaria - crea dinero de la nada en forma de deuda - es la base para que esos prestamistas privados, oligarcas tipo Botín o González, controlen la asignación de financiación a la economía y a los sectores económicos que ellos deciden sin intervención pública y por lo tanto democrática. Las repetidas burbujas del sector inmobiliario tienen su origen, causa y culpa en la Banca española, por lo que les será fácil deducir que en la burbuja del alquiler tienen una gran responsabilidad pues son parte interesada en extraer el máximo de rentas de las clases más humildes independientemente que luego se suban a la ola especulativa los propietarios marginales que son mayoría en este país. Practican la acumulación por desposesión de las clases más humildes: es lucha de clases.

El cabildeo entre el poder financiero europeo y español con los poderes públicos se oculta tras la apariencia de una democracia legislativa e institucional que en realidad ha sido vaciada de contenido, desnudada. Lo importante pasa al margen del poder legislativo o se oculta entre bambalinas al ojo fiscalizador de la opinión pública. Un ejemplo flagrante son las compras de emisiones de deuda desde paraísos fiscales dentro del programa

El Gobierno de España con el apoyo del Parlamento y el Senado están comprando deuda corporativa - CSPP- de las mismas Socimis que están hinchando la burbuja inmobiliaria que exprimen las rentas a los hogares en alquiler. Esta operativa la [hemos estado trabajando desde hace tiempo porque es muy](#)

importante. El Banco Central Europeo le indica al Banco de España -BdE- *la proporción de deuda corporativa* que tiene asignada por cuota-estado. El BdE compra en el mercado de renta fija – AIAF- esa proporción de miles de millones de euros, que tiene asignada, de deudas contraídas o de terceros que previamente han titulizado bancos y empresas. Esa deuda creada de la nada al ser comprada por el BCE reside en las bóvedas de cada uno de los bancos estatales, les reporta los beneficios de la emisión y la empresa obtiene liquidez inmediata. Esa es la operativa de “*la expansión cuantitativa*”. Este enorme privilegio monetario, *comunidad de intereses*, solo está reservado para las grandes corporaciones europeas y los bancos privados.

A Merlín Properties, Socimi líder del mercado español, participada por Blackstone, SATANder y Acciona, le hemos comprado todos los españoles desde el Banco de España, siguiendo esa operativa, deuda titulizada desde el paraíso fiscal de Luxemburgo, en "*cantidad secreta*" de una emisión de nada menos 5.000 millones de euros de pagarés de renta fija. [Es un escándalo que ha pasado sin pena ni gloria.](#)

Igualmente como hemos dicho en el anterior apartado, si el IPC del 2003 - 2,6% se hubiera añadido el precio de la vivienda de compra que afecta luego a las rentas de alquiler, el IPC hubiera sido de 7,3 %. En ese período mientras se subían los tipos de interés por el BCE en un plan conchabado por la patronal bancaria europea - EBA- para dar un golpe de estado financiero contra millones de hogares los índices de precios no reflejaban la realidad. Trichet y Pedro Solbes hablaban de recalentamiento de la economía mientras el IPC estaba manipulado para no subir los salarios pero si el EURIBOR que también más tarde se demostró que estaba manipulado también.

---

## ¿Los fondos buitres son los culpables de la especulación?

Las burbujas inmobiliarias están siendo recurrentes desde hace décadas pero su capacidad destructiva es ahora mucho mayor. Primero porque los salarios han menguado de manera espectacular por la extorsión empresarial de una crisis fabricada por la Banca privada. Y segundo porque la banca ya no presta a la industria. El inmobiliario se ha convertido en uno de sus sectores estratégicos. Si la expansión cuantitativa – QE – de los bancos centrales inició la especulación cebando de dinero empresas estratégicas como la Socimi Merlín cuando la ola especulativa llega a ciudades como Barcelona y Madrid los propietarios marginales que son mayoría se suman a la fiesta y se convierten en actores centrales de la extorsión al inquilino.

Aunque es evidente que hay una tendencia a la concentración inmobiliaria como hemos explicado aquí>>>, no es menos cierto que en nuestro país por la tradición franquista de *la sociedad de los propietarios* son los caseros marginales quienes ocupan espacio central de la oferta del alquiler. Una pequeña comparación basta para saber donde está el grueso de los caseros:

- **Blackstone** a través de Testa Socimi: 23.000 en alquiler – 0,1% de los 25 millones de viviendas en España

- **Patronato Municipal de l’Habitatge de Barcelona** -operador público – 8000 viviendas- 0,03% de los 25 millones de viviendas en España
- **Operador público de Vivienda** de Viena - ciudad- 220.000 viviendas- en alquiler a partir de 5€ m<sup>2</sup>.

Quién especula más? Todos...

## Los buitres se han apoderado de todo el mercado de alquiler!

La idea generalizada por los medios de comunicación que hay fondos buitres que se están apoderando del mercado comprando edificios enteros y son los culpables de los desahucios, está bastante lejos de la realidad mayoritaria. Aunque es una vergüenza que en nuestro país no exista datos estadísticos fiables sobre la concentración de la propiedad inmobiliaria esa idea de los fondos buitres es falsa. Los datos del Colegio de Registradores de España recogidos por el rotativo Cinco Días muestran que en el período 2010-2017, núcleo de la crisis, sólo el 12,5% de los más de 3 millones de viviendas compradas lo fueron por personas jurídicas, el resto eran personas físicas. (\*6)



Sobran más palabras porqué además cuatro de cada diez viviendas se compran al contado en España. Según el INE, un 33,23% de las viviendas que se adquieren en España son al contado según los datos del INE, que incluyen también novaciones y renovaciones de hipoteca. Según los datos del Consejo



General del Notariado, que no incluye estas dos últimas opciones, el porcentaje de vivienda comprada al contado en 2017 se elevó al 43,60% del total. (\*7)

---

## Los propietarios de viviendas alquiladas viven en un paraíso fiscal en España

*No hay negocio más rentable. La inversión en vivienda se recupera en una década.*

La victoria del neoliberalismo es que los estados nacionales capitalistas han renunciado a su papel distribuidor de la riqueza desde los treinta gloriosos años del capitalismo y las oligarquías que los habitan, desde siempre, han perdido el miedo al populacho. Esto lo vivimos en la victoria de los rentistas inmobiliarios que han conseguido escapar de los sistemas fiscales estatales practicando la elusión fiscal frente a administraciones no sólo dóciles sino colaboradoras necesarias incluso en el entramado de evasión fiscal. **A pesar que los bienes inmobiliarios, que son bienes raíces pegados al suelo, no podrían escapar como las empresas de la presión fiscal está se encuentra en mínimos históricos.** Las élites han perdido la vergüenza y lo quieren todo y tienen capacidad de extorsión internacional. Si las rentas inmobiliarias de los años dorados del capitalismo sufrían presiones fiscales de hasta el 90% hoy quien sufre la mayor presión es el asalariado. Cómo sino se entiende que un inquilino y asalariado pague hasta más del 30% en IRPF mientras que su casero sin trabajar pague sólo una décima parte.

**Esto lo hemos explicado muy bien aquí <<< [España es un paraíso fiscal de las rentas inmobiliarias](#) >>>**

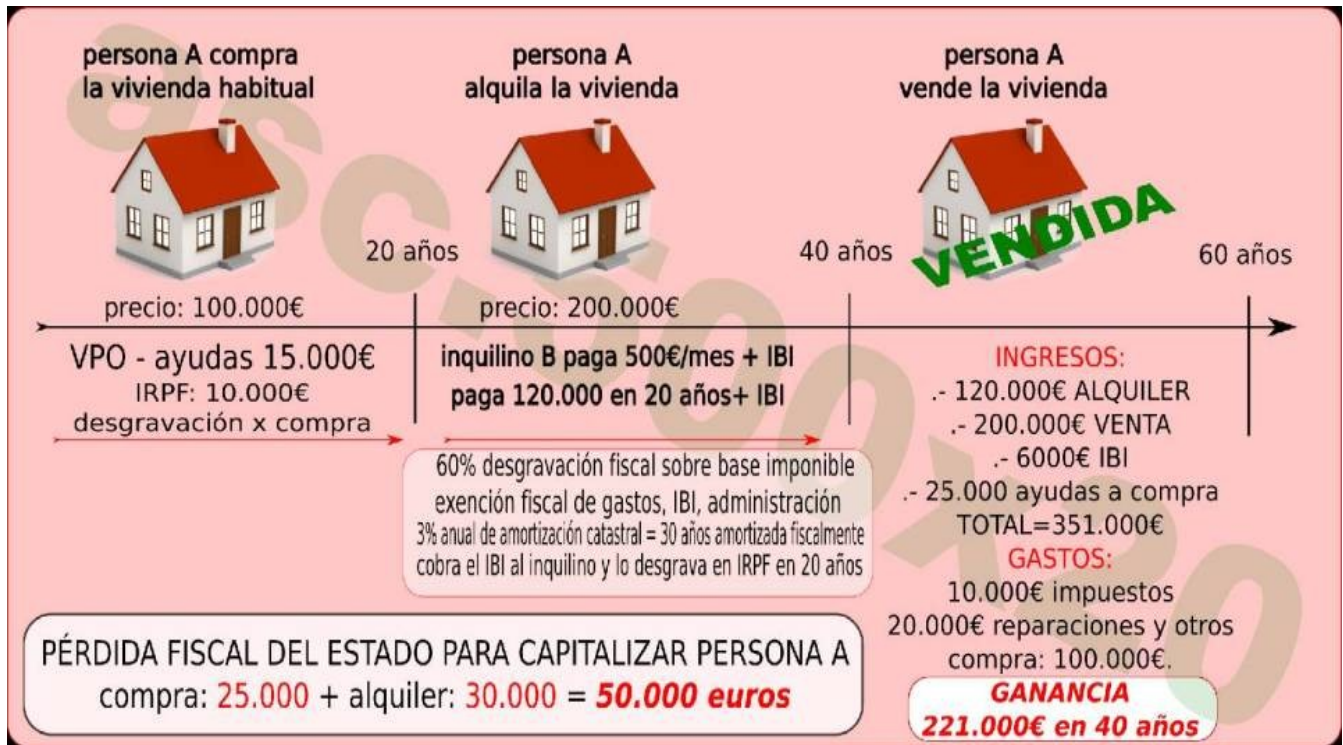
---

**Mi vivienda me ha costado mucho esfuerzo y el inquilino no paga y me la destrozará!**

## Si ha amortizado varias veces la vivienda el alquiler se debe extinguir.

Los propietarios de viviendas en alquiler rentabilizan su inversión porque cobran un precio de alquiler, muchas veces desmesurado, porque tienen enormes desgravaciones fiscales y muchas veces estafan en las exenciones fiscales, porque también amortizan la vivienda fiscalmente (**la puede amortizar indefinidamente**) y porqué además de haber cobrado todo eso, además, puede **recuperar la inversión con plusvalías** sencillamente **vendiendo la vivienda**. En otras palabras entre todos los españoles y el inquilino le amortizamos la vivienda varias veces. **No existe ningún otro negocio que eso ocurra!** Las viviendas de Barcelona que se alquilan tienen de media 72 años de existencia. Eso quiere decir que si siempre han estado alquiladas han sido amortizadas siguiendo la rentabilidad del Banco de España como mínimo 3 veces y además si la venden vuelven a recuperar el dinero con plusvalías.

Esta simulación del gráfico la hemos hecho sobre un propietario físico, no jurídico, porque la fiscalidad



del IRPF es menos compleja que en Impuesto de Sociedades -IS-. Pero las ventajas fiscales en un u otro régimen son similares aunque en el IS depende de la pericia del gestor fiscal para eludir pagar más impuestos. Independientemente del gravamen fiscal el gráfico anterior muestra a las claras que es **el Estado – 50.000 euros- el que realiza una buena parte del esfuerzo inversor para crear el patrimonio inmobiliario de la persona A**. Lo hemos calculado teniendo en cuenta [los resultados del simulador de la AEAT explicados aquí>>>](#).

**No sería más legítimo que el Estado español cambiará el sistema impositivo para que los alquileres se extinguieran o dicho de otro modo dejaran de ser rentables porque fiscalmente se ahogará el negocio. No hablamos de cualquier negocio hablamos de un derecho humano fundamental como comer y trabajar. Empecemos con la municipalización del suelo urbano y la extinción de la Ley de propiedad horizontal y que el suelo deje de ser un bien privado y sea de uso público, la Tierra, se lo merece.**

**Aún así los propietarios lo quieren todo**

## **Por que la regulación de precios medios de alquiler fracasa**

Recientemente, después del fracaso de la reforma de la LAU a propuesta por PSOE sin el acuerdo de Podemos el tema de la regulación de precios ha quedado de momento aparcada. El principal escollo entre el Gobierno y Unidos Podemos han sido, desde el principio, los llamados índices de precios que el Gobierno se comprometio a desarrollar a lo largo de 2019. El principal problema es que la única comunidad que tiene un índice de precios es Catalunya y lo hace a partir de las fianzas depositadas en el INCASOL de los contratos de arrendamiento.



## Preguntas y respuestas sobre el fallido decreto de vivienda y alquiler



### #5 MejorRadio | 22/01/2019 - 21:24h

Por eso esa castusa de Podemos va a tener menos votos cada día, ellos se creen que normar índices de precios para toda España es cosa de jugar a gobernar, que insensatez la de Iglesias, Errejón hizo bien en largarse, con Iglesias y su mujer no es posible acordar nada, si permiten mi comentario les relaciono los principales aspectos que habría que tener en cuenta:

- 1.- Municipio en el cual esté situado el inmueble
- 2.- Barrio donde está ubicada la vivienda.
- 3.- Dimensiones del inmueble o precio por m<sup>2</sup>.
- 4.- Número de habitaciones de la vivienda y su amplitud.
- 5.- Si es exterior o interior y las vistas desde la misma.
- 6.- Año de fabricación del inmueble.
- 7.- Calidad de los interiores (suelo, paredes, techo).
- 8.- Altura de la vivienda y si tiene o no ascensor. A más altura sin ascensor menor precio.
- 9.- Si está completamente o parcialmente amueblada, o si no ningún mueble.
- 10.- Estado y calidad del alumbrado, la calefacción, las instalaciones eléctricas y sanitarias.
- 11.- Si tiene otros habitáculos anexos, trastero, cuarto de colada, solárium, acceso a la azotea, etc.
- 12.- Si incluye otras facilidades como garaje o servicio de portería.

En el diario.es se publicó una noticia sobre este tema "*Preguntas y respuestas sobre el fallido decreto de vivienda y alquiler*" en la cual un comentario aludía a las dificultades de esa regulación (\*8). Basta leer el comentario para darse cuenta que la regulación de precios sobre la base de las rentas medias cobradas se convierte en un laberinto donde propietario y casero acaban dilucidando las diferencias en los tribunales. Por lo tanto, esa regulación legaliza y legitima la burbuja inmobiliaria y además hay una judicialización de los conflictos que casi nunca beneficia al inquilino. Este es el comentario:

Bueno, después de ver este comentario en Internet a resultados del precio de la vivienda podrán imaginarse porqué en Berlín y en París estas medidas han fracasado al intentar casar zonas reguladas y calidad de la vivienda en alquiler, lo que explicamos muy bien aquí <<< [Cómo boicotear una futura aplicación de la "regulación de precios de alquileres" en las grandes ciudades de España](#) >>>

**Vaya fregado !Es mucho más sencillo...**

# **CONGELACIÓN DE RENTAS, PRÓRROGA FORZOSA, CONTRATO ÚNICO, DESGRAVACIÓN FISCAL A TODOS LOS INQUILINOS SEGÚN RENTA DEL HOGAR, RETIRADA DE TODAS LAS DESGRAVACIONES A LA PROPIEDAD Y ADECUACIÓN DE LAS EXENCIONES FISCALES AL ESTADO DE LA VIVIENDA.**

---

**por qué nadie habla de eso?**

## **¿Por que la regulación de precios de alquiler produce gentrificación?**

La regulación de precios ha fracasado especialmente porque los propietarios han retirado en París y Berlín las viviendas del mercado de alquiler para colocarlas a la venta. También porqué si han de someterse a ese control siempre un hogar con rentas más altas tendrá preferencia a un mismo alquiler que otro con rentas más bajas y esa elección es potestad del arrendatario.

Pero hay razones más de fondo. Si en un barrio se imponen restricciones al precio del alquiler estas vienen determinadas por un máximo. Ese máximo se calcula sobre los precios medios existentes por lo que en los barrios más ricos y con los precios medios más altos se concentraran los hogares con más poder adquisitivo y en los barrios más baratos los hogares con menos poder adquisitivo.

Igualmente seria ingenuo pensar en regulaciones de precios basadas en el poder adquisitivo del hogar. Esta claro que frente a una vivienda de renta X€ el criterio del arrendador siempre tendría preferencia sobre el poder adquisitivo más alto y no con un familia con poder adquisitivo más bajo. Volveríamos a crear barrios sesgados por rentas salariales con una regulación que lo impondría por ley.

---

**salva TORRES, activista de asc.500x20**

Fuente original: [prouespeculacio.org](http://prouespeculacio.org): [mentiras y fake news sobre el mercado del alquiler, sus actores, la regulación de precios y el derecho a la vivienda](#)