

## La burbuja del alquiler- 2 parte

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

#### 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, 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 (1).

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 (2). 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 (3). 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 (4). 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 (5) 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

---

1 **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.

2 **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

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

4 **Cifras de viviendas en TOTAL** INE- instituto Nacional de Estadística

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

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<sup>(6)</sup>.

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<sup>(7)</sup> 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.*

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<sup>(8)</sup>.

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 porque 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?*

---

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

7 [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.

8 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.

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 (<sup>9</sup>). 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 porque una buena parte de 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"<sup>(10)</sup>. 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 esta 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

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

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

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 abarata los costes de reparaciones y pagos, gestión de cobros e impagados. Y la ventaja competitiva la cerraran 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 enfrentaran 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 <sup>(11)</sup>. 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 <sup>(12)</sup>, 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.

### **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

11 [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 mas de 9000 viviendas en todo el país en 3 años.

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

sus viviendas. Asegura que en España deberíamos dedicar unos 13.000 millones de euros a esa misión para compararnos con Alemania<sup>13</sup>. 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 (<sup>14</sup>).

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 (<sup>15</sup>). 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 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*

---

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

14 Lindekin, [URBANIA ZH GESTION](#)

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

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