

Inquilinos precarizados, caseros y fondos de inversión inmobiliaria en conflicto



La lucha por el mercado libre de alquiler ha llegado a Barcelona

Después de una década de crisis, el 50% de la población de Barcelona vive por debajo de rentas de 1000 euros. A su vez, la nueva generación que algunos le llaman millennials, escaldada de la banca mira con mucho recelo el crédito bancario hasta el punto de que las entidades financieras tienen estrategias personalizadas para capturar a incautos. El resultado, para el llamado precariado, es que no tiene el perfil financiero para acceder a la compra de una hipoteca pero tampoco para acceder a un contrato de alquiler con condiciones draconianas.

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"(*1). 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: inmobiliarias de bancos, fondos de inversión inmobiliaria, SOCIMIS, grandes familias y la Iglesia católica que es un caso aparte porque no paga impuestos.

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 abarata los costes de reparaciones y pagos, gestión de cobros e impagos. 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.



ALQUILER SEGURO

**#INQUILINOPERFECTO
SE BUSCA**

un mes gratis x la cara!

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 (*2). 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 (*3), 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.

Salva TORRES

- 1.- Eleconomista.es / [El temor al impago dispara los productos de alquiler seguro.](#)
- 2.- [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.
- 3.- Azora, Anticipa, Anida, Solvia, etc serían ejemplos muchos de ellos a cobijo de fondos públicos pagados desde la Sareb.