

# NOTAS DE UN DEBATE

Prontuario para quienes no pudieron asistir

CLUB DE DEBATES URBANOS



Número 1, 20 de diciembre de 2024

El día 29 de octubre de 2024, el Club de Debates Urbanos celebró un encuentro, una conversación, sobre la crisis de vivienda. Con un formato novedoso de conversación abierta. La discusión se inició con la propuesta de una serie de interrogantes por parte de la mesa seguida de una serie de breves intervenciones de diagnósticos y cuestiones abiertas que se consideraban relevantes, seguidas de un debate abierto entre los asistentes.

La mesa pidió a los intervinientes que enviaran un pequeño escrito con sus apuntes para elaborar estas notas para que aquellos que no pudieron asistir tengan una referencia de las cuestiones debatidas.

Los textos tienen un formato sintético, a veces en forma de esquemas como corresponde a carácter del debate. Se ilustran con los apuntes manuales de Miguel Martínez, realizados durante su intervención

**CLUB DE DEBATES URBANOS**

**Vivienda: necesidades frente a mercancía**

**CONVERSACIÓN. MODERAN**  
Elia Canosa y Francisco López Groh (Miembros del CDU)

**SALA MARÍA ZAMBRANO  
DEL CÍRCULO DE BELLAS ARTES**  
Martes, 29 de OCTUBRE de 2024 a las 19 horas

**CÍRCULO DE BELLAS ARTES**  
Marqués de Casa Riera, 2 Madrid  
[www.clubdebatesurbanos.org](http://www.clubdebatesurbanos.org)

Medios de comunicación de todo el mundo, instituciones, movimientos sociales y organizaciones políticas coinciden en la existencia de una alarmante crisis de escala global de acceso a la vivienda.

Las manifestaciones multitudinarias realizadas recientemente en Madrid y otras ciudades ponen de relieve la alarma suscitada por las dificultades de acceso a la vivienda, especialmente entre inmigrantes y jóvenes.

Las subidas de los precios de la vivienda, la dificultad de acceso a los créditos hipotecarios y, especialmente, la subida espectacular de los precios de los alquileres está en la base de esta crisis de acceso a la vivienda. Los gastos de los hogares relacionados con el alojamiento (sea en propiedad hipotecada o alquiler) aumentan de forma sostenida y mucho más rápido que los salarios.

En este marco, el alquiler privado y la práctica ausencia del público convierten a la vivienda en un sector en rápido crecimiento. La generación alquiler se ha convertido en el lema de este ciclo, reemplazando una irresistible carrera hacia la vivienda en propiedad.

Se ha producido, en consecuencia, una creciente brecha entre un grupo significativo de propietarios de viviendas, inversores y especuladores (cuya distribución numérica y de ganancias no está clara) y un número cada vez más elevado de personas y hogares, especialmente inmigrantes y jóvenes, que se enfrentan a dificultades de acceso cada vez mayores. Esta crisis de vivienda tiene por tanto ganadores y perdedores y aumenta la brecha socioeconómica entre las clases.

## Intervención de Jesús Leal

### • La descripción de la situación

El tema central son los elevados precios de la vivienda, en concreto los de alquiler que son a los únicos a los que puede acceder una gran parte de la población. Esta situación está agravada por un proceso de incremento de los hogares impulsado por un saldo migratorio elevado entorno a los 275,000 anuales que en su mayoría necesitarían una vivienda a precios asequibles para los salarios que reciben.

En contraste con unas necesidades para España alrededor de las 190000 viviendas primarias y en Madrid de 38000 frente a una construcción (visados) de 90000 en España y 16000 en Madrid. Este déficit proviene en gran parte de un saldo migratorio positivos alrededor de 275000 inmigrantes.

Por lo tanto, tenemos un déficit estructural sin respuesta por el sistema de provisión de vivienda que el informe del Banco de España valora en 600.000 viviendas.



Frente a esta situación los promotores plantean que no se puede aumentar la producción porque no hay mano de obra cualificada en el sector, ya que tras la burbuja se produjo una quiebra de empresas que no se repuso en los años posteriores.

La necesidad concentrada en las viviendas sociales a precio y alquiler fuera de mercado, adaptado a las necesidades de los hogares con rentas más bajas y a los jóvenes que se emancipan. El 2,5% de viviendas sociales (1,6% Públicas) es uno de los más bajos de Europa cuya media es el 9%.

• **El cambio de modelo (parcial pero significativo) de la acumulación inmobiliaria de la burbuja hipotecaria a la de la “generación alquiler”**

La situación actual es una herencia no solo de la crisis de 2008 sino también de una trayectoria de la política de vivienda caracterizada por el clientelismo y la malversación de los patrimonios públicos. Ha habido una carencia de vivienda pública debida en gran parte a las inversiones en vivienda bajo la desafortunada tipología de las VPO que ha servido para transferir recursos públicos a patrimonios privados, pero también a otras acciones económicamente regresivas como la desgravación fiscal o las subvenciones generalizadas que se transmitían al precio de la vivienda por sus propietarios.

La dificultad de acceso en propiedad dispara la necesidad insatisfecha de alquilar a pesar de haber pasado del 8 % de 2001 al 16% actual con la mitad de los inquilinos compuestos por inmigrantes nacidos fuera de España.

El cambio de modelo solo puede venir de una inversión masiva en vivienda social en la que participen el Gobierno del país y las autonomías, derivado de un pacto político que supusiera la permanencia de una elevada inversión pública en ese parque de viviendas sociales.

Las otras medidas solo son parches hasta poder completar el parque de viviendas sociales como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda de la Constitución.

El problema se concentra territorialmente sobre todo en las áreas de expansión demográfica y económica como es la de los municipios costeros de todo el arco mediterráneo afectados por el turismo y las migraciones interiores y exteriores y la zona centro en el ámbito de influencia de Madrid que proyecta una continuidad de su crecimiento. En la mayor parte del resto de las regiones el crecimiento es nulo y en algunas incluso se perderá población en los próximos años

• **Las causas “principales” y “auxiliares” de la subida de precios de los activos inmobiliarios y sus rendimientos**

Existen varias causas, pero me parece interesante resaltar que el modelo mercantilista de vivienda apoyado casi únicamente en la provisión privada de viviendas en suelos sometidos a una especulación incontrolada y la forma de funcionamiento de esas promociones están en la base de la escasa producción.

La promoción en el sistema español se basa en unos beneficios que tienen como elemento principal la revalorización del suelo. En una estrategia en la que la escasez es importante para poder asegurar la comercialización rápida de la construcción.

Los efectos de la crisis de 2008 y la serie de impagos que la sigue llevó a cambiar las condiciones hipotecarias y el endurecimiento de los préstamos al promotor, que ha actuado sobre la elevación de los precios. El recurso a la puesta en mercado de las viviendas vacías y parte de las secundarias ha llegado a su agotamiento, las viviendas vacías han pasado en Madrid del 12% en 2001 al 6% actual con lo que estamos rozando el mínimo necesario para la movilidad residencial.

En algunas regiones metropolitanas como Barcelona o Málaga, no en el caso de Madrid, la escasez de suelo urbanizado puede haber actuado como un elemento retardatorio del aumento necesario de la producción de nuevas viviendas.

El cambio en las formas de convivencia y el desarrollo casi exclusivo de los hogares unipersonales y de pequeño tamaño, ha supuesto un aumento de las necesidades por encima de un retroceso de la población nativa española. Pero es el actual saldo migratorio positivo lo que más influye en el aumento de las necesidades, especialmente de alquiler

• **Quien gana y quien pierde (hay una cierta confusión sobre esto, que afecta sobre todo a las capas medias propietarias, pero también a los capitales públicos (fondos de pensiones, fondos soberanos...))**

El trasvase de riqueza y patrimonio en favor de los propietarios de suelo, de los herederos y de los inversores especulativos es muy elevado. Se está produciendo un incremento de la desigualdad en la distribución del patrimonio. Pero también una redistribución de las rentas disponibles por el impacto del coste de los alquileres en los hogares de rentas bajas y en los jóvenes recién emancipados.



La segregación social aumenta en las grandes ciudades, ya que las diferencias de precio entre barrios son también considerables lo que produce una redistribución selectiva de los hogares.

Existen otras consecuencias importantes como la reducción de la natalidad en los hogares nativos españoles que puede tener efectos importantes a medio y largo plazo por la necesidad de inmigración exterior y por la dificultad de mantener las pensiones de los jubilados.

También se da un impacto social que se transmite a la juventud que no puede comprar una vivienda y es que su futuro será peor que el de unas generaciones que optaron por desarrollar sus rentas a costa de los más desfavorecidos y de un Estado incapaz de resolver las necesidades de alojamiento de la población con menos recursos

**• Y la ofensiva contra la insostenibilidad social de los precios, las políticas que se están implementando, sus problemas, tiempos, limitaciones y....¿fracaso?**

Existen pocas alternativas respecto a la salida de esta emergencia, más allá del imprescindible desarrollo de un parque de vivienda pública que requeriría de una inversión alrededor de 350 mil millones de euros para alcanzar la media europea, lo que exigiera un plazo que podría alargarse un tercio de siglo con una inversión compartida entre la administración central, la autonómica y la local alrededor de 10.000 millones anuales

Pero mientras tanto hay que responder a la emergencia social que se da en la actualidad con medidas que podrían llegar a ser contradictorias como el bono joven de alquiler o la limitación del aumento del precio de los alquileres.

### **Intervención de Ignacio Duque**

#### **"Comentarios sobre las inconsistencias empíricas y los ángulos muertos de las políticas estándar frente al incremento de precios del mercado del alquiler de vivienda"**

Quizá en este asunto conviene empezar por el final (orillando por un momento el cartesianismo): son precisamente las medidas de "consenso" o estándar entre los especialistas las que dan la pista de inconsistencias y ángulos muertos de la visión del problema de la vivienda de alquiler. Si se excluyen las "ayudas" a los inquilinos, que a ojos vista no son sino simples transferencias a los arrendadores (en especial perversas precisamente por su presentación pro-inquilinos), las principales medidas que se proponen son las siguientes:

A) Control de precios sobre los alquileres: Es una medida necesaria en contextos de crecimiento fuerte de los precios en relación con los salarios, pero es claramente insuficiente, pues en el mejor de los casos la experiencia muestra que como mucho acierta a moderar el aumento o estabilizar los precios. Es difícil mantenerla en el largo plazo y se enfrenta a una fortísima batalla mediático-ideológica de expertos del sector inmobiliario que argumentan es contraproducente por reducir la oferta.

B) Fuerte incremento de la oferta de vivienda en alquiler, considerando que el mercado inmobiliario funciona como un regulador eficiente en el que el precio es un ajuste local entre oferta y demanda de vivienda en alquiler, y que la crisis lo es de insuficiencia de oferta.

- De forma connotativa suele interpretarse que el incremento debe hacerse por construcción de obra nueva (la rehabilitación apenas se menciona).
- Desde el punto de vista teórico, prácticamente nunca se muestran evidencias históricas (locales, metropolitanas o a nivel de país) en las que los ajustes de precios hayan respondido históricamente a incrementos / decrementos de oferta y demanda. La evidencia abrumadora por el contrario es que los procesos de crecimiento y decrecimiento suponen un entrelazamiento de aspectos locales y de un peso cada vez mayor de los factores macro, asociados a la financiarización y capitalización inmobiliaria de los balances de todo tipo de sociedades.
- El incremento de la oferta de alquiler accesible mediante nuevas construcciones se encuentra además con enormes problemas prácticos:
  - Donde se concentran los problemas (en las partes centrales y consolidadas de las aglomeraciones urbanas y metropolitanas) suele haber poco suelo apto para nuevas construcciones.
  - Las actuaciones periféricas tienen un efecto limitado sobre el precio en los ámbitos consolidados.
  - Se requiere una acción institucional de varios niveles administrativos y estable en el tiempo, lo que está en el caso español fuera de nuestra arquitectura institucional y dinámica política.

- Incluso los países que recorrieron ese camino, en realidad lo están desandando, debido a un amplio conjunto de razones, entre las que están la reducción de la intervención del Estado en el mercado, cambio de preferencias por la propiedad y otras.

**En resumen, se están repitiendo soluciones aprendidas en otro contexto**, mirando a las estrategias de los países y las ciudades en la reconstrucción posterior a la Segunda Guerra Mundial y los 30 gloriosos (de la Europa central). Se trata de un acercamiento ciego al cambio de contexto y autista sobre las dinámicas de fondo.

- ¿En vez de mirar fuera y atrás en el tiempo, por qué no miramos a la evolución reciente?
- ¿Si el equilibrio de cantidades y precio no ha funcionado históricamente, porqué había de hacerlo en el futuro?
  - Durante el periodo 2011-2014 el número de bienes inmuebles alquilados para residencia habitual por personas físicas en territorio fiscal común crece en términos absolutos en torno a 100.000 unidades anuales (y relativos del orden del 10%), mientras que se producen significativas bajadas de precio mensual del alquiler y del precio por metro cuadrado y se produce un desplome de la rentabilidad bruta promedio del alquiler respecto al valor de mercado, sobre todo por metro cuadrado (0'23% a 0'17% por m<sup>2</sup>), que no se empieza a recuperar sino a partir de 2017. ¿Cómo se explica esto con modelos de equilibrio y competencia perfecta?
  - Si dispusiéramos de series más largas seguramente las paradojas con el dogma del equilibrio de precios y cantidades, así como su gran variabilidad territorial.

#### **Identificación de los agentes arrendadores (en territorio fiscal común):**

- Existe un gran debate tanto sobre la dimensión de los bienes inmuebles alquilados para residencia permanente que son titularidad de sociedades y en los existe algún domicilio de personas y un debate todavía más agudo sobre especuladores, fondos buitres y grandes operadores. De los registros catastrales y tributarios parece que la proporción de lo alquilado por sociedades sería del orden 8%-10%, si se cuenta aquellos bienes inmuebles de los que son titulares personas jurídicas en los que residen personas en régimen de alquiler. Además, dentro del conjunto de las personas jurídicas, el 14% son sociedades públicas autonómicas y municipales, especialmente las empresas o institutos de vivienda.
- Otra parte del debate gira en torno a si, con relativa independencia de su peso porcentual, este mercado de sociedades pudiera ejercer un peso determinante en la dinámica de los precios, pero en este terreno casi todo son interrogantes sobre cómo medir el plus de peso de los agentes que son sociedades en la formación de los precios.

**La rentabilidad del alquiler emerge como uno de los puntos ciegos de la información y la discusión** sobre la dinámica del alquiler en España, cuando se trata de un asunto central para decidir si las políticas de control de precios o incremento de la oferta pueden obtener resultados. En parte se debe a que la mayoría de las informaciones proceden de registros de fianzas o de portales inmobiliarios que difícilmente pueden combinar los ingresos anualizados y el valor de mercado de los bienes inmuebles, o que prefieren reservar estos datos para sus clientes privados.

- Es esencial considerar que la rentabilidad bruta del alquiler es muy elevada. En el caso de los inquilinos personas físicas la rentabilidad bruta de acuerdo con las fuentes tributarias se sitúa en un entorno promedio 6%-7% en los años 2015-2022. La rentabilidad neta estaría en el 4%-5% si a la rentabilidad bruta se le descuentan gastos deducibles (que tienen tendencia a estar generosamente declarados y que incluyen la siempre compleja categoría de las amortizaciones).
- Pero si añadimos a la rentabilidad bruta la apreciación anual del activo (el incremento del valor de mercado de los inmuebles) el Banco de España ha evaluado en su Documento Ocasional 2432 "El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo" (pp. 35-36) que ésta rentabilidad + revalorización se ha situado en promedio en el 10'8% anual para el periodo 2015-2022, por encima de las rentabilidades nominales para el mismo periodo de bonos (1'2%), depósitos bancarios (0'3%) e IBEX35 incluyendo dividendos (6'8%). Se trata de una rentabilidad sin parangón, que se convierte en un motor potentísimo que quizá explica en buena parte, esto sí y no solo el equilibrio oferta-demanda, el proceso de crecimiento del submercado del alquiler para residencia habitual.
- Dentro de las personas físicas, las mayores rentabilidades brutas se producen en los pisos alquilados en zonas no centrales de todas las ciudades, viviendas de clase media y obrera de un parque con una cierta antigüedad [D9]. Esto tiene enormes implicaciones.

- Por una parte, significa que los trabajadores pobres (inmigrantes o no) sufren a los caseros que son más extractivos (o tienen mayor fragilidad a la hora de negociar sus contratos) en términos relativos en cuanto a su rentabilidad bruta. De esto no se deriva que convenga compadecer a los titulares de los bienes inmuebles de las zonas más caras de las ciudades, ya que ellos probablemente terminan compensando una rentabilidad bruta menor con unas mayores ganancias de revalorización de sus bienes inmuebles, todo ello en términos relativos por metro cuadrado.
- Por otra parte, esto parece sugerir dos conclusiones. Los titulares personas físicas de viviendas alquiladas disponen en términos agregados de un colchón bastante importante en cuanto a su rentabilidad comparativa con otros tipos de activos. Adicionalmente significa que las minoraciones fiscales que tiene el alquiler deben ser estudiadas a fondo, pues su eficacia finalista no es tan evidente como podría aparecer intuitivamente.
- El interrogante es: ¿quiere esto decir que quizá existe margen para limitaciones de precios y cargas fiscales?

**Con seguridad el primer gran ausente del debate sobre las soluciones al problema de la vivienda en alquiler es, sin duda, la evaluación del stock de viviendas sin uso por sus propietarios y su tributación.** Las pocas menciones al asunto suelen ser respondidas con otro consenso con escasas aportaciones empíricas: se trata de un parque deteriorado, mal localizado, friccionalmente necesario y otras razones descalificadoras, pero no siempre soportadas por aportaciones empíricas, que se corresponda con la magnitud de este parque de viviendas y su importancia.

- La cifra estrella censal que aparecía como un regular cometa cada diez años en el firmamento estadístico a partir de los censos, así como el debate periódico sobre el significado y efectos prácticos de las viviendas vacías según los censos, es un asunto que ahora podemos dar ya como clausurado. Esto es debido al cambio de metodología censal y su trasmutación en una aproximación por tramos de vivienda según consumo eléctrico que es difícil de interpretar y cuyos criterios de corte por tramos aparecen ausentes de la metodología censal e ignotos para los usuarios de la información.

Para mirar el futuro aprendiendo del pasado, **quizá la pregunta relevante es: ¿de dónde han salido el millón largo de bienes inmuebles incorporados en el periodo 2011-2021 al mercado de alquiler de titulares que son personas físicas?** Quizá la respuesta a este interrogante pudiera iluminar lo que se puede hacer si se quiere seguir incrementando el stock de vivienda en alquiler o si tales incrementos cuentan con algunas limitaciones y de qué tipo.

- Aquí es donde la ausencia de información es mayor (pero no completa), puesto que se precisa pasar de los convencionales datos de stock al análisis de la evolución longitudinal de los bienes inmuebles a lo largo del tiempo. ¿Qué usos previos o posteriores tienen las viviendas que entran (o salen) del mercado del alquiler?, lo que de rebote también es una pregunta sobre el efecto de las viviendas turísticas.
- Un análisis preliminar de los cambios de la totalidad de los bienes inmuebles pertenecientes a personas físicas (sean su vivienda habitual, estén alquilados para residencia permanente, para usos de temporada o turísticos, para actividades económicas o a disposición de sus propietarios) durante los ejercicios 2021-2022 da algunas pistas que pueden ser de interés.
- Aunque los cambios en un periodo tan breve son limitados (92%-94% de los bienes inmuebles mantienen su uso tributario) si es interesante analizar los cambios de entrada y salida del submercado del alquiler para residencia permanente:
  - De las entradas de bienes inmuebles al submercado de alquiler para residencia habitual el 52% proviene de bienes que el año anterior estaban a disposición de sus propietarios (sin uso o con uso ocasional) y el 33% procedía de viviendas que eran la residencia de alguno de sus titulares.
  - De las salidas de bienes inmuebles del submercado del alquiler hacia otros usos tributarios, el 41% va a bienes a disposición y el 53% a residencia de sus titulares.
  - Esto quiere decir que el crecimiento del mercado del alquiler se produce por un reaprovechamiento de bienes a disposición de sus propietarios y de viviendas que anteriormente eran residencias permanentes. Se trata de un circuito complejo que mezcla muchos aspectos demográficos de generación, reestructuración y eliminación de hogares y de cambios de residencia (y presumiblemente de características de las viviendas) de personas entre distintos ámbitos territoriales.
  - Resulta especialmente llamativo que los intercambios entre viviendas para residencia habitual y el alquiler que no es para residencia habitual (temporada y turístico) son en dichos años equilibrados, esto es, el balance

neto tiende a cero, lo que contrasta con la percepción más frecuente en comentaristas sobre el trasvase (supuestamente unidireccional) entre bienes inmuebles para alquiler de residencia permanente hacia el alquiler turístico. Es posible que las fuentes fiscales no recojan de forma tan exhaustiva los colectivos de alquiler turístico de baja intensidad, pero en todo caso estos datos son bastante coherentes con las rentabilidades anteriores y posteriores de los colectivos de viviendas que cambian de submercado.

- Sin un análisis de la dinámica real del mercado parece difícil establecer estrategias que puedan tener un mínimo éxito.

**El segundo gran ausente, o ángulo muerto del debate sobre el alquiler, es sin duda lo referido a la tributación de los bienes inmuebles y el tratamiento fiscal de los ingresos** procedentes del alquiler o la tributación por rendimientos imputados en el caso de bienes a disposición de sus propietarios.

- Casi nadie habla de las exenciones de los ingresos netos por alquiler para residencia permanente que en los últimos ejercicios suponían del orden de la respetable cifra anual de algo más de 1.700 millones de euros y que en los años 2011-2022 se acercarian a los 13.300 millones de euros.
- Ningún estudio sobre su eficacia finalista. Algún comentario impresionista sobre ciudadanos que redondean con estos ingresos sus escasos recursos, pero ningún estudio sobre los colectivos efectivamente beneficiados por dichas exenciones, sus niveles de renta y patrimonio.

### **Conclusión:**

De todo lo anterior se deduce que el *mainstream* de los especialistas, incluidos los más progresistas, combinan una creencia de que se trata únicamente de una crisis de oferta que de acuerdo con el mantra económico estándar debe responderse esencialmente con nueva producción de vivienda, repetición de viejas recetas efectivas (en el mejor de los casos) en el largo plazo y un fuerte desinterés por analizar la evolución concreta del mercado del alquiler de vivienda, con las siempre limitadas fuentes disponibles.

La tesis principal es que, aunque el incremento de oferta y la limitación de precios son necesarios, la dimensión y urgencia del problema hace inevitable acudir a los estímulos para el aprovechamiento y mejora del patrimonio construido no usado o inadecuadamente mantenido o rehabilitado y en este terreno sólo las medidas fiscales pueden ofrecer algo de rapidez e impacto fuerte en el mercado, sin perjuicio de que también cuentan con limitaciones.

- Esto quiere decir que el único paquete desde el que se puede hacer crecer el alquiler son los 2'1 millones de Bienes Inmuebles ya construidos de las Áreas Urbanas Funcionales españolas (delimitación INE-Eurostat) que están a disposición de sus propietarios, considerando que las viviendas rurales o de ámbitos de escasa dinámica económica no tiene sentido que entren en el horizonte de medidas de choque de fuerte calado e impacto.
- En este sentido una mayor tributación de las rentas imputadas (que en este momento lo hacen al 1-2% del valor catastral) parece una solución sensata, justa y probablemente eficaz.
- Un asunto complejo es si mantener las rebajas del 60% de los ingresos netos para las personas físicas en la tributación del alquiler para residencia permanente. Una reducción brusca podría ser contraproducente para la oferta y por lo tanto quizá lo pertinente sería una reducción gradual, aunque es obvio que probablemente debería modularse en relación con algunos colectivos de titulares con escasos ingresos y/o patrimonio.

La pregunta clave es obvia: ¿Qué sectores sociales y fuerzas políticas podría aplicar medidas de este tipo, y hacerlo a lo largo de un intervalo de tiempo suficiente y, si es posible, de forma que fuera "sostenible" en el medio plazo?

Es difícil responder a lo anterior, máxime cuando estas medidas están en el ángulo muerto de visión de la mayoría de las fuerzas sociales y políticas. Difícilmente se puede pensar en su aplicación cuando, en este momento, casi nadie se atreve siquiera a proponerlas, y no será porque las fuertes movilizaciones sobre la vivienda, que están sobradas de justa indignación por la dimensión del problema, no cuentan con demasiadas propuestas concretas para resolver la emergencia en el corto plazo, entendiéndose por tales aquellas que tienen un destinatario claro (en este caso el Gobierno del Estado), una manera sencilla de verificar su implantación (su incorporación al IRPF) y una forma no muy compleja efectuar el seguimiento de sus efectos sobre el mercado a lo largo del tiempo (precisamente a partir de la estadística de base fiscal y tributaria, mejorada en el futuro).



## Intervención de Pedro Uceda

### El problema de la vivienda es (también) una cuestión de clase.

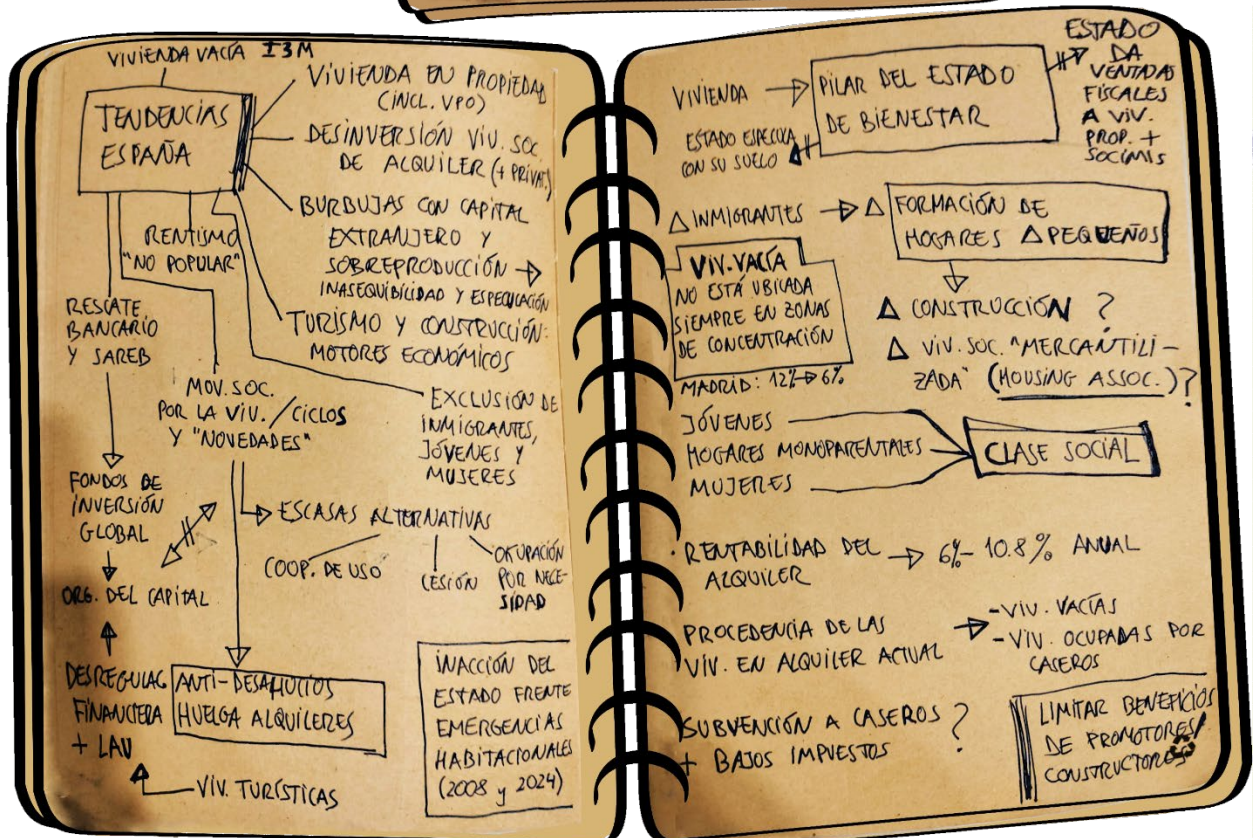
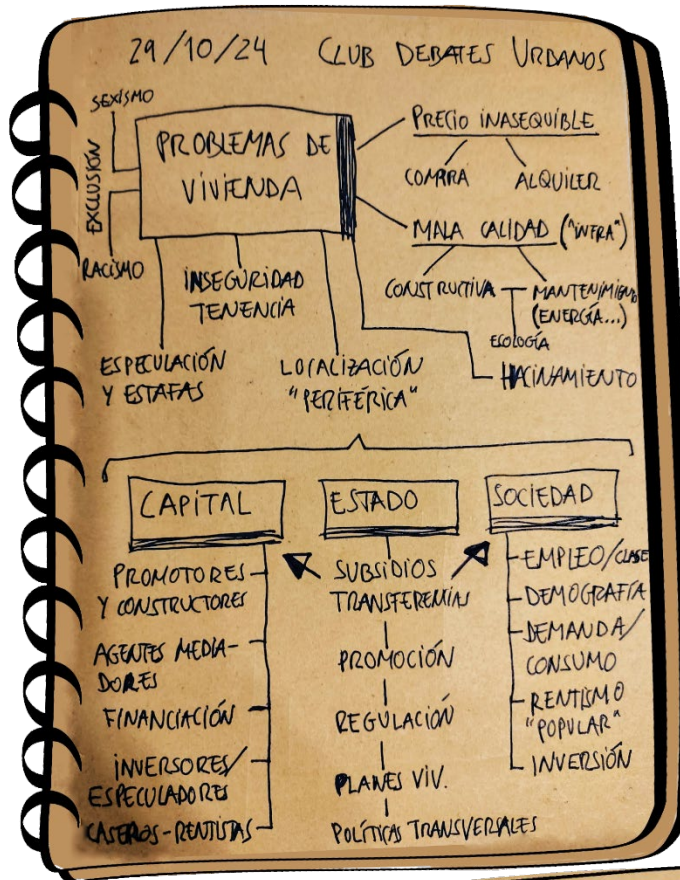
Vengo pensando desde hace varias semanas el carácter integral que se otorga al concepto de “problema de la vivienda”, especialmente en dos cuestiones: la cerrazón en pensar en un problema **únicamente de alquileres**, así como en pensar que es un problema al que se enfrenta **toda** la población española por igual. Y mis ideas a expresar en el CDU irán por ahí.

En primer lugar, soy plenamente consciente del problema de accesibilidad a una vivienda **asequible** (en negrita, para resaltar este hecho) y que, históricamente, el mercado del alquiler (privado) ha sido la manera en la que la población con menores recursos tenía como estrategia residencial, especialmente la población joven como vía emancipatoria. No niego este problema ni su impacto en la sociedad, solo que considero que se desatiende la cuestión de la vivienda en **propiedad** de manera deliberada en este debate, generando discurso que borran de los objetivos de la población con menos recursos el hecho de poder ser propietario, generando un discurso que deriva la demanda a la vivienda en alquiler. ¿Por qué no hablar de la relación de salarios y precio de vivienda? ¿de acceso a crédito? ¿De fomentar modelos alternativos a la “propiedad eterna” como pueda ser el régimen de cesión de uso temporal (50-70 años, no sé) de vivienda sin que se pierda la titularidad pública de suelo?

En segundo lugar, hacer varias consideraciones al debate de a quién repercute el problema de la vivienda, haciendo especial hincapié en que la vivienda es, sobre todo, una cuestión de clase. Obviamente los jóvenes lo sufren más, pero este colectivo, como todos, no es homogéneo. El informe sobre emancipación del Consejo de Juventud de la Comunidad de Madrid (2023) hace referencia a que los jóvenes madrileños dedican, de media, un 97,6 por ciento de su nómina para el pago del alquiler; muy relacionado con la escasa evolución de sus nóminas mientras que el precio de los alquileres ha aumentado un 6% y la compraventa un 9%, según el informe. Por otro lado, siguiendo con la heterogeneidad de los impactos, en distritos del archiconocido (y denostado por las autoridades públicas) arco sureste, el precio de los alquileres entre 2015 y 2021 ha aumentado un 48%, mientras que las rentas de los hogares lo han hecho en apenas un 19% en este mismo periodo, segunda datos del Atlas de distribución de rentas del INE; lo que ejemplifica como en ciertas áreas desfavorecidas de la ciudad la relación renta/precios determina que no puedas recomprar tu espacio en la ciudad. En relación a esta capacidad (que ya no es un derecho) de “permanecer en tu barrio”, se une el impacto que tiene sobre el resto del área metropolitana madrileña este aumento de precios desorbitados en distritos periféricos, expandiendo la dinámica alcista de precios en la primera corona metropolitana y forzando, a menudo, a moviéndose residenciales distantes en el territorio, por lo que animo a pensar en este problema de vivienda en clave metropolitano.

Para concluir estas ideas, me gustaría hacer ver que estas diferencias en el impacto del problema residencial en los grupos poblacionales más desfavorecidos, en los cuales la vivienda familiar (patrimonio) podía entenderse como la red de seguridad para las clases bajas y medias, que mediante la herencia de la misma, podrían hacer frente a la adquisición de una vivienda en propiedad; algo que se torna bastante complejo en la actualidad tal y como demuestran los autores del informe de IDRA en el informe “De propietarios a inquilinos” señalando que el 70% de la población que reside en alquiler no piensa que podrá comprar ni heredar; mientras que el crecimiento de la población que tiene entre 6 y 10 bienes inmuebles crece un 30% y un 20% los que tienen más de 10 inmuebles ([datos de LaMarea](#))

Miguel A. Martinez (Universidad de Upsala)







**Félix Arias**

**El 13 octubre se reivindicó la vivienda digna** [17/10/24] [Prospereando.es Asociación vecinal Valle-Inclán de Prosperidad https://www.prospereando.es/index.php/2024/10/17/el-13-octubre-se-reivindico-la-vivienda-digna/](https://www.prospereando.es/index.php/2024/10/17/el-13-octubre-se-reivindico-la-vivienda-digna/)

El sábado 13, muchos madrileños salieron a la calle a clamar por el reconocimiento y búsqueda de soluciones para la emergencia de alojamiento que tiene la ciudad. La participación fue masiva y, aunque no hay un acuerdo sobre el número de manifestantes, sí que puede cifrarse en unas decenas de miles de personas. Un éxito. Predominaron los jóvenes, pero también se veían personas mayores y, eso sí, pocos inmigrantes, ya que, a pesar de ser uno de los grupos más afectados, no parece que se sientan empoderados para protestar.

La cuestión de la vivienda recoge muchos problemas que requieren soluciones múltiples, para que los ciudadanos puedan disfrutar de una vivienda digna. Todos ellos son causa de una “crisis” estructural, y permanente, que desde 2008 se ha profundizado, convirtiéndose en un problema que ya reconoce la opinión, consciente de la necesidad de soluciones rápidas, por difícil que pueda parecer.

En las entrevistas de los medios a los participantes, se manifestaron situaciones problemáticas diversas como: situaciones de mal alojamiento (infravivienda, bloques que se agrietan, Cañada Real...), el difícil acceso al alquiler para los grupos sociales que no pueden (ni quizás querrían) adquirir una vivienda en el mercado, los inquilinos precarizados con salarios y pensiones desbordados por los alquileres especulativos, sin olvidar a los excluidos como son los sin techos y los desahuciados, o los pisos patera ocupados por varias familias y los que comparten habitaciones.

Los partidos de derechas dicen que eso lo resuelve el mercado si se facilita y subvenciona la oferta y la nueva construcción, pero históricamente no ha sido así, la prueba mas reciente fue el boom de la primera década del siglo en el que se construía mas que en todo Europa y se dispararon los precios hasta que la crisis de 2008 hundió la economía del país y de muchas familias.

La izquierda gobernante ha conseguido que se promulgara una Ley de Vivienda el año pasado con algunas aportaciones, especialmente para la regulación del alquiler, pero que las CCAA gobernadas por el partido popular se niegan a aplicar; y con una derecha mercantilizada no cabe alcanzar consensos para buscar soluciones a los problemas que el mercado no puede resolver. En todo caso ley incompleta incluso en materia de alquiler, porque no regula los alquileres de temporada, de habitaciones ni turísticos.

Mas grave es la falta de una política integral de vivienda que cambie distintas políticas: la utilización del suelo público que las administraciones y empresas públicas venden para hacer caja en vez de destinarlos a hacer ciudad y especialmente vivienda en alquiler, la falta de una financiación adecuada para crear un parque de vivienda pública (con acuerdos con propietarios y compras más que mediante nueva construcción), la transformación de la fiscalidad que ahora impulsa la acumulación de propiedades por sectores pudientes y rentistas (subiendo considerablemente los impuestos sobre las viviendas que no se usan como residencia familiar, y dejando de subvencionar la construcción de viviendas que con el tiempo se permiten vender a precio de mercado libre), o topando los alquileres (como se hace con otros productos que satisfacen necesidades básicas) y gravando los rendimientos obtenidos por los rentistas, que ahora solo cotizan en el IRPF por la mitad de la renta.

Hay mucho que hacer, pero no se hace. Por eso los convocantes de la manifestación dicen que “se ha acabado el tiempo de los políticos”, porque ya están hartos de la inacción y la acción inútil por parte de los partidos políticos; por eso, es el tiempo de que las movilizaciones populares exijan al Parlamento y a los partidos que se pongan las pilas e impulsen políticas efectivas basadas en medidas que atiendan las necesidades sociales, mal que les pese a los defensores de la “libertad” de la propiedad privada y los inversores, tanto grandes grupos inmobiliarios como pequeños rentistas