

La subida de los alquileres: ¿falta de oferta o fondos buitres?

Durante los últimos años los precios de los alquileres se han disparado y las continuas subidas se han convertido en un problema social de primer orden. Es frecuente que escuchemos que las subidas se deben a una cuestión de oferta y que la solución pasa por construir más viviendas. En este artículo se plantea una hipótesis alternativa. Tras el crack financiero de 2008, los acuerdos bancarios internacionales exigían que los bancos se deshicieran de sus activos tóxicos para garantizar su solvencia (y la del conjunto del sistema). Pero en España sucedía todo lo contrario: miles de familias eran desahuciadas y las carteras de los bancos se llenaban de viviendas en proceso de desvalorización. En este contexto el Gobierno interviene el mercado inmobiliario para forzar la entrada masiva de los fondos buitres en España, que serán los encargados de comprar las viviendas de los bancos. Por lo tanto, estamos ante la reestructuración del sistema financiero español, y su primer efecto ha sido que los precios de los alquileres se han disparado.

Durante los últimos años los precios de los alquileres se han disparado en muchas ciudades, en algunos casos con subidas de más de un 50%, lo que está generando una nueva crisis de acceso a la vivienda, que se ha convertido ya en un problema social de primer orden en nuestro país. Si bien el consenso sobre la importancia del problema es generalizado, las causas de las subidas, las medidas que se deben llevar a cabo o la función que debe cumplir el Estado, en cambio, suscitan amplia discusión.

Los discursos dominantes suelen reducir las subidas a un único factor: la ley de la oferta y demanda, los precios suben porque la demanda supera a la oferta. Una situación ante la que, desde esta perspectiva, solo existe una respuesta: construir más vivienda y flexibilizar el mercado para que aumente la oferta. De esta manera, se trata simplemente de reajustes de mercado, pero nunca de poner límites al mercado. Como resultado, quienes ganan son los actores que participan de dichos mercados (bancos, fondos, promotoras, etc.).

Javier Gil es doctor en Sociología por la UNED

En este artículo se va a presentar una hipótesis alternativa. Se plantea que la principal causa de la subida de los alquileres tiene que ver con el proceso de reestructuración del sistema financiero español, fruto de la crisis bancaria de 2008, y los efectos que este proceso genera (la entrada de fondos buitres, aumento de las inversiones especulativas, etc.).

Lejos de un problema de escasez de oferta, la causa de la subida de los alquileres se encuentra en el proceso de reestructuración del sistema financiero español

Durante las últimas décadas, pero principalmente a partir de los años noventa y los 2000, la economía española se ha sobreespecializado en el sector inmobiliario como motor económico del país. Esta enorme dependencia del ladrillo hizo que al estallar la burbuja financiera global a partir de 2007, los problemas fueran mayores para España que para otros países.¹ Comenzó a partir de 2008 un proceso masivo de impago de hipotecas y de desahucios, llevando a cientos de miles de familias a perder su vivienda, pero manteniendo la deuda con el banco. Por su parte, las carteras de las entidades financieras se llenaban de viviendas cuyo valor caía de forma continua, con la consecuente pérdida en el activo de sus balances, y con pocas perspectivas de cobrar las deudas, encontrándose así con un doble problema: cómo recuperan el dinero prestado y cómo vender tantas viviendas tras cortar el crédito a las familias.

El Gobierno se enfrentó simultáneamente a una crisis social y a una crisis bancaria, pero las prioridades fueron enseguida muy claras: el Estado utilizaría todos sus recursos para salvar al sector financiero antes que a la ciudadanía, con medidas como el rescate bancario y la creación de la Sareb, aunque a largo plazo estas serían insuficientes.

En 2010 se aprueban los Acuerdos de Basilea III, promovidos por el G-20 y el Foro de Estabilidad Financiera, toda una serie de medidas que regulan y supervisan la gestión del riesgo de los bancos. El objetivo principal era incrementar y asegurar la solvencia de los bancos en el ciclo post-2008. Entre otras medidas, se establece que los bancos tenían que aumentar sus reservas de capital en relación a los activos de riesgo. Para los bancos españoles estas medidas implicaban deshacerse de buena parte su patrimonio inmobiliario antes de 2020. De lo contrario, los bancos españoles no tendrían acceso a liquidez de los mercados.

¹ I. López y E. Rodríguez, *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Traficantes de sueños, Madrid, 2010.

Ante la complicada situación para los bancos españoles –por la poca liquidez y los activos tóxicos fruto de los impagos de familias y promotoras– la reestructuración del sistema financiero se convierte en cuestión de Estado para cumplir con los acuerdos de Basilea III. Las características principales del proceso serán:

- Los bancos se tienen que deshacer de sus viviendas. Solo actores con capacidad suficiente de movilizar mayores magnitudes de capital que los propios bancos serán capaces de absorber tal magnitud de activos. Es en este contexto en el que entran en juego los fondos buitres, cuya entrada se favorece para la compra de viviendas a los bancos españoles. Esta transferencia de propiedad y liquidez será la base de la reestructuración.
- El principal efecto de la reestructuración es la subida de los alquileres. Estas subidas también hacen que comience a aumentar la compraventa y la construcción de vivienda. Todo ello tiene como resultado un nuevo ciclo de especulación que inicia la revalorización del parque inmobiliario español, algo fundamental para la reestructuración financiera.

Por tanto, la subida de los alquileres en España a partir de 2013 está muy lejos de poder reducirse a una cuestión de falta de oferta de vivienda. Por el contrario, la subida de los alquileres responde a toda una serie de procesos que tienen como protagonistas a los grandes actores financieros. Estos procesos y las subidas de los alquileres no han sido simplemente fruto del desarrollo y la evolución normal del mercado. Para que estos procesos se diesen, ha hecho falta una enorme intervención política, posiblemente de las mayores de la historia del sistema inmobiliario español.

El contexto internacional

En los últimos años, la subida de los precios de la vivienda puede observarse en la mayoría de las ciudades del mundo. Desde 2011 el precio de la vivienda ha subido más de un 50% en ciudades como Berlín, Vancouver, Dublín, Ámsterdam, Auckland, Shanghai o Sidney; más de un 40% en ciudades como Copenhague, San Francisco, o Estocolmo, y más de un 30% en ciudades como Londres, Oslo o Hong Kong.²

Las causas principales de las subidas de los alquileres se encuentran en la situación de sobreacumulación que viven los mercados financieros internacionales desde 2008. Esta situación ha generado un excedente de capital que tiene dificultades para revalorizarse y se enfrenta a la continua amenaza de la desvalorización. Un contexto marcado por la pérdida de rentabilidad del conjunto de los mercados financieros, como los instrumentos de renta fija

² The Economist, «Our cities house-price index suggests the property market is slowing», *The Economist*, 11 de agosto de 2018.

después de unas bajadas de los tipos de interés a mínimos históricos como consecuencia de los programas de inyección de liquidez, como el *Quantitative Easing* implementado por el Banco Central Europeo, que frenan la rentabilidad de especular en mercados de deuda, de divisas y de bonos. Los mercados inmobiliarios se convierten así en una alternativa interesante para las inversiones financieras.

Las de los precios de alquiler que puede observarse en las grandes ciudades del mundo encuentra sus causas en la sobreacumulación de los mercados financieros

Así lo señala Naciones Unidas en un informe oficial: «la vivienda y la propiedad inmobiliaria comercial se han convertido en el “producto de elección” de las finanzas corporativas, y las empresas y los fondos financieros se están apropiando de las viviendas y los bienes inmuebles en muchas ciudades a un ritmo impresionante».³ Para la relatora de Naciones Unidas, «la vivienda y los bienes inmuebles urbanos se han convertido en el producto de elección para el sector financiero corporativo, una “caja de depósito segura” para los ricos, un depósito de capital y del exceso de liquidez de los mercados emergentes y un lugar conveniente para que las empresas ficticias guarden su dinero con muy poca transparencia».⁴ Como resultado, muchas residencias de alquiler son actualmente propiedad de tenedores de bonos o titulares de acciones que no tienen ninguna relación directa con los bienes y «una parte considerable de las viviendas que son propiedad de inversores se quedan simplemente vacías».⁵

Una característica de estas inversiones es que no son productivas ni generan puestos de trabajo. Se basan en formas estratégicas de hacer circular el capital, que aumentan las rentas del suelo y revalorizan los activos. No producen riqueza, sino que transfieren riqueza de la población hacia los fondos y sus inversores. Como apunta Harvey, una «acumulación por desposesión», basada en extraer mayores magnitudes de capital por medio de una necesidad básica de la que nadie puede prescindir, como es la vivienda.⁶ Si bien este proceso se observa a nivel internacional, variando en formas de un lugar a otro, España es uno de los países donde el impacto está siendo mayor.

³ L. Farha, «Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto», Organización de las Naciones Unidas, Asamblea General, 2017.

⁴ *Ibidem*, p.10

⁵ *Ibidem*, pp.11-12

⁶ D. Harvey, *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*, Traficantes de sueños, Madrid, 2014.

Una burbuja de alquileres creada desde el Congreso

Durante 2012 y 2013 el Partido Popular utilizó su mayoría absoluta en el Congreso para reformar dos leyes fundamentales para reactivar el mercado inmobiliario, y de paso producir un nuevo ciclo de especulación: la ley de las Socimi (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario) y la Ley de Arrendamientos Urbanos. Las Socimi son la figura financiera sobre la que se iba a articular el proceso de reestructuración. Estos vehículos de inversión financiera destinados a la vivienda en régimen alquiler –que ya habían sido introducidos en 2009 por el Gobierno de Zapatero– tienen una legislación propia y cuentan con privilegios fiscales, con la condición de que el 80% de sus activos deben de estar en régimen de alquiler.

Con un parque inmobiliario que se devaluaba año tras año, desde el momento de la creación de esta figura legal en 2009 hasta el año 2012, no se crea ni una sola Socimi en España. Pero todo cambió con la llegada del nuevo Gobierno del PP de Mariano Rajoy que, presionado por la European Property Real Estate Association⁷ (EPRA), modificó la legislación de las Socimi para hacerlas más deseables para las inversiones especulativas.

Los cambios que introduce el nuevo Gobierno son varios, pero hay dos que son fundamentales. El primero, eximir a las Socimi del pago del Impuesto de Sociedades, que hasta el momento era del 19% (ya era menor que el de otros sectores), un mecanismo político para aumentar de forma directa la rentabilidad de invertir en el sector.

El segundo cambio tiene que ver con los años que los inversores tienen que mantener el activo en propiedad. La ley de 2009 exigía que toda vivienda adquirida a través de esta figura tuviera que mantenerse en propiedad durante al menos siete años. Al ser una figura destinada al mercado del alquiler, las Socimi no debían favorecer procesos especulativos de compraventa en poco tiempo. Pero con las reformas del 2012, se redujeron los siete años a tres, reduciendo así una barrera demasiado elevada para los mercados especulativos, caracterizados por su volatilidad, en los que el capital fluye de un mercado a otro buscando siempre aprovechar las oportunidades que cada mercado genera en cada momento. De esta manera, si las Socimi iban a ser la entrada del capital especulativo hacia el sector inmobiliario español, estas figuras también debían contar con una forma flexible de salida. Este cambio será fundamental porque es lo que ha permitido a las Socimi funcionar desde 2013 como el vehículo especulativo que son.⁸ Este cambio evidencia que el objetivo de introducir las Socimi

⁷ M. Gabarre, *Tocar fondo: la mano invisible detrás de la subida del alquiler*, Traficantes de sueños, Madrid, 2019.

⁸ Los discursos sociales que justifican la existencia de las Socimi y que estas no paguen impuestos, legitiman sus privilegios con base a la necesidad de “profesionalizar el mercado del alquiler en España”. Pero esta modificación evidencia que la figura de la Socimi no busca la “profesionalización” del mercado del alquiler, sino atraer inversiones especulativas.

en España no era la profesionalización del mercado del alquiler (como justifican sus defensores), sino crear un vehículo financiero que tuviera el efecto de revalorizar el parque inmobiliario.

Otro cambio legislativo se suma en 2013, cuando el Gobierno modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que regula los contratos de alquiler entre el inquilino y el propietario de la vivienda. La principal modificación consistió en reducir los años de contrato de cinco a tres. A partir de los tres años, los propietarios de la vivienda podrían echar a los inquilinos o subirles los alquileres de forma abusiva. Un cambio legislativo que se produce en un contexto en el que no había ninguna demanda social para dicha modificación. El motivo real no podía ser otro que si a partir de 2013 las Socimi se podrían deshacer de sus viviendas pasados los tres años, también necesitaban poder deshacerse del inquilino a los tres años para así facilitar el proceso de venta. Por lo tanto, se modifica la LAU para subordinar los derechos del inquilinato a las necesidades de las Socimi, facilitándose de paso el inicio del ciclo de especulación que estaba a punto de comenzar.

**Las Socimi y la LAU han constituido dos piezas clave
de la reactivación del mercado inmobiliario español y el inicio
de un nuevo ciclo de especulación**

La entrada de los fondos buitres en España

Las reformas de la ley de las Socimi y de la LAU mandan un claro mensaje a los mercados financieros internacionales. La intervención política del mercado ha generado las condiciones para que se inicie un nuevo ciclo de especulación en España. Pero este contexto aún contaba con un serio problema: si bien las condiciones para invertir en vivienda para alquilar eran óptimas, el parque de vivienda llevaba devaluándose desde 2008. Nadie apostaría por invertir en un sector cuya inversión se fuera a devaluar de manera inmediata. Es por ello que se necesitaba una operación inmobiliaria que tuviera el suficiente impacto en el mercado como para iniciar un nuevo ciclo de especulación que pusiera fin a cinco años de caídas continuas de los precios.

Este espolazo vino dado por la venta de casi 5.000 viviendas públicas por parte de la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid a fondos buitres. Tras la entrada en vigor la nueva ley de las Socimi y la reforma de la LAU unos meses más tarde, de manera inmediata se produce la venta de 1.861 viviendas públicas del Ayuntamiento de Madrid al fondo buitres Blackstone, seguida de la venta de casi 3.000 viviendas públicas a Goldman Sachs Azora.

Esta venta no fue solo una transferencia de propiedad del sector público al sector privado, sino que supuso la entrada en el sector inmobiliario español de dos de los fondos buitre más importantes del mundo. Una venta que consolida la intervención política del mercado inmobiliario, a la vez que constituye el pistoletazo de salida del nuevo ciclo de especulación.

El mensaje que se manda a los mercados financieros internacionales es claro: España no solo ha reformado la legislación para generar condiciones favorables al sector, sino que también ha reducido los derechos del inquilinato y ha vendido vivienda pública a fondos buitre (siendo Madrid de las ciudades de Europa con menos vivienda pública), forzando la entrada de dos de los fondos más importantes del mundo, en condiciones muy favorables. Todo ello a través de la acción conjunta y la intervención del mercado desde tres niveles administrativos: el Congreso, la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid (gobernados los tres por el Partido Popular con mayoría absoluta). Además, todas estas reformas se producen en un contexto en que los desahucios se habían convertido en un problema social de primer orden, se rescataban bancos y se creaba el FROB y la Sareb. Ante los mercados internacionales, España se presenta como un Estado completamente subordinado a los mercados financieros y al impulso del nuevo ciclo de especulación.

Con los precios de la vivienda por los suelos, una legislación completamente favorable, el apoyo del Estado y con Blackstone y Goldman Sachs apostando por el mercado inmobiliario español, la llegada del resto de fondos no se hace esperar y el sector inmobiliario español se convierte en un caramelo para los mercados internacionales. La oportunidad creada reside en las nuevas expectativas de revalorización del parque inmobiliario durante los años siguientes (en un contexto en que también crecía el mercado de alquiler y aparecían con fuerza actores que aumentan las rentas inmobiliarias como Airbnb).⁹

Lo que sucede inmediatamente después es ampliamente conocido: se disparan las inversiones y los precios de la vivienda, al tiempo que los fondos buitre comienzan a invertir de forma masiva hasta convertirse en los primeros propietarios de vivienda del país.

Subida de los alquileres y nuevo ciclo de especulación

A partir del 2014, comienzan las subidas generalizadas de los precios de los alquileres. En muchas ciudades las subidas superan el 40% y el 50% y España se convierte en el país de la OCDE donde las personas dedican una parte mayor de sus ingresos al pago del mismo. Durante estos años las inversiones especulativas también se disparan, se crean más de 70

⁹ Recuérdese que España es el tercer mercado de Airbnb a nivel internacional, tras EEUU y Francia.

Socimi y las Golden Visa también baten récords.¹⁰ Las operaciones de los fondos buitres se hacen constantes, comprando paquetes desorbitados de cientos o incluso miles de viviendas por precios muy por debajo del mercado. Aunque se trata de un proceso en el que intervienen múltiples actores, los fondos buitres serán los actores clave sobre los que pivota el nuevo ciclo inmobiliario.

La función de estos fondos es captar enormes magnitudes de capital (excedentes de capital en proceso de desvalorización en el contexto de la crisis, principalmente de fondos de pensiones), para movilizarlos a través de inversiones oportunistas que generen amplios beneficios en poco tiempo. El capital que movilizan es tan elevado en relación a los mercados en los que operan, que tienen una gran capacidad para generar tendencias alcistas. El tamaño de estas operaciones aumenta las expectativas del mercado, lo que comienza a atraer a nuevos actores de menor tamaño, lo que a su vez aumenta los resultados y las expectativas del sector, contribuyendo así al proceso de revalorización de los activos inmobiliarios. Cuando la revalorización ha generado un beneficio considerable en poco tiempo, los fondos comienzan a abandonar el mercado a través de procesos de desinversión, obteniendo una enorme rentabilidad en poco tiempo. De esta manera los fondos son los que inician el ciclo y también son los primeros en abandonar el mercado ante una situación de agotamiento. Además, el poder económico de estos fondos también se traduce en poder político, teniendo estos una gran capacidad para presionar a gobiernos para que legislen a su favor.

De hecho, el ciclo especulativo inmobiliario internacional actual está empezando a conocerse como “Ciclo Blackstone” por ser este fondo el que mejor está capitaneando el proceso, teniendo un rol crucial. El fondo inauguró el nuevo ciclo a través de adquisiciones masivas de viviendas en EEUU, compradas en subastas judiciales por debajo del precio de mercado. Rápidamente, Blackstone se ha convertido en el primer propietario de vivienda de EEUU, y desde 2012 el fondo comenzó a extender sus prácticas hacia Europa y Asia. En tan solo unos años Blackstone se ha convertido en el primer casero del mundo.

En España, Blackstone inaugura el ciclo en 2013 adquiriendo las 1.861 viviendas públicas al Ayuntamiento de Madrid. Una operación seguida de espectaculares adquisiciones de paquetes de viviendas, compradas a los bancos por precios muy por debajo del precio de mercado. En pocos años Blackstone se ha convertido también en el primer propietario de vivienda de España, protagonizando la mayor operación inmobiliaria privada de la historia de España. A día de hoy, en torno al 20% de los activos internacionales de Blackstone se

¹⁰ Programa que otorga permiso de residencia a la persona cuando esta invierte más de medio millón de euros en España. En el contexto de la actual burbuja, se ha convertido en un medio de las oligarquías internacionales (asiáticas y de América Latina principalmente), para invertir en el inmobiliario español y acceder al permiso de residencia.

encuentran en nuestro país (un buen reflejo de las oportunidades que representa el sector inmobiliario español para los fondos buitre).

A la caída de precios y la legislación favorable para las buenas expectativas de inversión se suma la entrada de dos de los fondos más importantes del mundo: Blackstone y Goldman Sachs

Lo más alarmante del nuevo ciclo es que no ha hecho más que empezar. A principios de 2019, Blackstone batía récords al conseguir más de 20.000 millones de dólares para financiar sus operaciones especulativas, entre cuyos inversores destacan los fondos de pensiones. En este momento la actividad especuladora de Blackstone está financiada en parte con el dinero de las pensiones de 31 millones de trabajadores de EEUU.

La reestructuración del sistema financiero español

La estrategia del Gobierno funcionó a la perfección. Durante los últimos años los bancos se han deshecho de importantes paquetes de viviendas tóxicas y créditos dudosos ligados al ladrillo. Esta desinversión vinculada al inmobiliario ha permitido sanear las cuentas y limpiar los balances de los principales bancos del país. Pero estas transacciones están siendo muy complejas. El fondo buitre crea una Socimi, que es la que compra las viviendas al banco. El banco, en vez de recibir capital por la venta, recibe acciones de la Socimi. De esta manera los bancos se deshacen de sus viviendas para cumplir con los requisitos de Basilea III, al tiempo que se benefician del nuevo ciclo de especulación (y siguen teniendo participaciones en la propiedad de la vivienda vendida).¹¹

Los efectos que la reestructuración financiera está teniendo en España son múltiples, y van vas allá de la subida de los alquileres. El efecto principal es que fondos como Blackstone, Lone Star, Deutsche Bank, Oaktree Capital, Goldman Sachs o Cerberus, se han convertido en los principales propietarios de vivienda del país.¹² El propio funcionamiento de estos fondos supone un peligro para el derecho a la vivienda, como anunció Leilani Farha, Relatora de vivienda de Naciones Unidas, en marzo de 2019, a través de una carta enviada al Gobierno de España.¹³ Principalmente porque su lógica de funcionamiento se basa en conseguir

¹¹ Al contrario que los bancos, los fondos buitre y las Socimi no tienen que cumplir los ratios de solvencia que establece Basilea III.

¹² I. Yrigoy, «State-Led Financial Regulation and Representations of Spatial Fixity: The Example of the Spanish Real Estate Sector», *International Journal of Urban and Regional Research* 42, núm. 4, 2018, pp. 594–611.

¹³ Véase: <https://observatoridesc.org/ca/naciones-unidas-acusa-blackstone-contribuir-crisis-mundial-vivienda>

llamativos aumentos de rentabilidad en muy poco tiempo. Para ello los fondos están subiendo los alquileres de forma abusiva a sus miles de inquilinos, a través de subidas que superan el 100%.¹⁴ El resultado es que aumenta el valor de sus viviendas (ya que aumenta la rentabilidad del alquiler), al tiempo que introducen presión alcista en los precios de los alquileres, incluso aplicando subidas encubiertas y esquivando la LAU.¹⁵ A lo que se suma el poder de presión política que adquieren estos fondos por la enorme concentración de propiedad en estos mercados.

Uno de los efectos de la reestructuración financiera en España es que los fondos buitres se están convirtiendo en los principales propietarios de vivienda del país

Otro efecto es que las subidas de los alquileres también han hecho que reaparezcan los discursos pre-2008 en torno a la adquisición de vivienda en propiedad: “con los alquileres tan altos es mucho más rentable comprar que alquilar”. La subida de los alquileres ejerce una presión tan fuerte sobre la población y la economía de los hogares, que hace que quien se lo pueda permitir acceda a una vivienda en propiedad. No porque quieran, sino por la cantidad del sueldo que se destina al pago del alquiler. En este contexto, la banca ha vuelto a facilitar el crédito hacia las familias y crecen las hipotecas.¹⁶ Pero estas adquisiciones se producen cuando los precios de la vivienda ya han vuelto a subir. De hecho, cada vez hay más informes que señalan que en ciudades como Madrid o Barcelona los precios de la vivienda ya están sobrevalorados y que hay indicios de burbuja.¹⁷

En resumen: los fondos compran miles de viviendas a los bancos por precios por debajo del mercado, suben los alquileres; esto estimula a su vez compra de viviendas por parte de la población (viviendas vendidas por los mismos fondos), contribuyendo así también a que suban los precios de la vivienda (hasta incluso estar sobrevalorados). De esta manera, los fondos obtienen unas plusvalías de hasta el 300% en muy pocos años.

Por último, cabe señalar cómo la subida de los alquileres ha reactivado el mercado de la compraventa y de la construcción. El ciclo actual se articula sobre estas tres fases: una burbuja de alquileres que ha impulsado el mercado de compraventa y ha iniciado un ciclo de construcción. Que se culminen estas tres fases es muy importante para los fondos, debido a

¹⁴ Véase: https://elpais.com/ccaa/2019/09/18/madrid/1568817331_080229.html

¹⁵ Véase: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/09/20/companias/1569006653_971750.html

¹⁶ Aun así, es imposible que este proceso llegue a alcanzar una magnitud similar a la que adquirió en los 2000.

¹⁷ Gloval, «Mapa de Índices Inmobiliarios», Gloval Analytics, 2019.

que en el proceso de desinversión bancaria también han adquirido terrenos de los bancos. Para construir vivienda sobre los terrenos o vendérselos a promotoras, necesitan que haya continuidad en el ciclo. De ahí el “peligro” de toda propuesta legislativa, como la regulación del precio de los alquileres, que pueda frenar o paralizar el desarrollo del ciclo.

Conclusión

En este artículo se ha analizado cómo la subida de los alquileres que se está produciendo en la mayoría de ciudades de España, está lejos de poder reducirse a una cuestión de oferta y demanda o de que no haya suficiente vivienda para la población. Por el contrario, la subida de los alquileres responde principalmente a la crisis internacional de los mercados financieros y a la reestructuración del sistema financiero español. Una reestructuración que en España se ha convertido en cuestión de Estado tras el pinchazo inmobiliario de 2008. El Gobierno, antes que aprender de los errores del pasado y comenzar un proceso de reestructuración económico y político que ponga a las personas en el centro y permita superar las causas que llevaron a la crisis de 2008, prefirió apostar una vez más por los mercados, subordinando los derechos sociales y el bienestar de la población a las necesidades financieras.

Una cuestión clave de todo este proceso es que no estamos ante una “recuperación del mercado” (como señalan los representantes del sector), ni se trata de la propia evolución del mercado inmobiliario español. Como se ha visto, para llegar hasta donde hemos llegado la intervención del sistema financiero-inmobiliario por parte del Gobierno ha sido fundamental e histórica. Por lo tanto, ante la cuestión de si hay que intervenir y regular el mercado inmobiliario en el contexto actual, la respuesta es clara: el mercado ya está regulado, pero a favor de los bancos, de los fondos buitres y de la especulación. En ese sentido, si la nueva burbuja de alquileres se ha creado a través de mecanismos políticos, también se puede revertir desde las mismas instituciones políticas que la crearon. La cuestión está en que en el ciclo analizado el Estado ha sido un medio al servicio de los mercados financieros. En este contexto, solo la organización y la lucha de la población frente a los fondos buitres y sus representantes políticos podrá transformar y revertir la situación actual. Un movimiento político y social que transforme la regulación contemporánea en una legislación que garantice el derecho a la vivienda y el bienestar de la población.