



SITUACIÓN
E HISTORIA
RECIENTE
DEL ALQUILER
EN **COLLADO VILLALBA**

01

INTRODUCCIÓN

1

02

SITUACIÓN DEL ALQUILER EN
ESPAÑA

3

03

SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA
COMUNIDAD DE MADRID

7

04

SITUACIÓN E HISTORIA RECIENTE
DE LOS ALQUILERES EN COLLADO
VILLALBA

11

05

CONCLUSIONES

19

01

INTRODUCCIÓN

La Asamblea de Vivienda de Villalba tiene un doble objetivo con este informe: el primero, radiografiar y describir la situación del alquiler en el municipio de Collado Villalba, tarea nunca realizada; segundo, proponer nuevas alternativas para aliviar de manera inmediata el creciente problema de acceso a la vivienda. El cuerpo del informe consta de dos partes, la primera un dibujo del contexto estatal y autonómico para comprender la idiosincrasia del mercado de alquiler, y la segunda una descripción del mismo en Villalba.

La situación de la vivienda en este país es una realidad poco documentada, pese a tratarse de una de las necesidades humanas más básicas. La mayor parte de la información que se tiene de ella viene directamente de la palabra de quienes la poseen, la alquilan, o la venden; apenas nada de las diferentes administraciones a cargo de velar por su mantenimiento, estado y libre acceso. Esto hace muy difícil hacer una descripción precisa de qué problemáticas encuentra la población a la hora de disponer y mantener uno de sus derechos más fundamentales: el derecho a un hogar.

Para realizar este informe, se ha recurrido a la información abierta que proporcionan el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana junto con el Instituto nacional de estadística (INE), y a los dos mayores portales web de venta, compra, y alquiler de vivienda: *Idealista* y *Fotocasa*. Hemos tenido en cuenta las limitaciones y naturaleza de nuestras fuentes, sin olvidarnos de las intenciones de sus autores.

Por todo esto, el informe, que cuenta con diversas limitaciones, como la falta de datos públicos o estudios demográficos conjuntos (por ejemplo, en la relación salario-vivienda), pretende ser mejorado y actualizado en un futuro. Es un documento vivo que se beneficia de una constante investigación rigurosa y colectiva. Su intención es servir también de invitación a otros colectivos para que investiguen en profundidad las dinámicas del mercado de la vivienda y su vínculo con la precarización de las condiciones de vida.

Desde que la Asamblea de Vivienda de Villalba comenzó su andadura en 2020, los problemas con el alquiler han sido una constante en nuestras asambleas. Contratos con cláusulas fraudulentas, subidas de precio abusivas, o amenazas de desahucio por impago han sido los problemas del día a día de la asamblea y que, en la gran mayoría de los casos, hemos podido resolver mediante el asesoramiento y el acompañamiento a la persona afectada, junto con la negociación con el arrendador. Nuestra experiencia nos mostraba de manera inequívoca que las dificultades para acceder o permanecer en una vivienda en alquiler en Villalba son cada vez mayores, por lo que decidimos que este informe era necesario.

Para comprender por qué estos problemas parecen ir en aumento, es necesario estudiar los parámetros que afectan al mercado de la vivienda y del alquiler y ver en qué han cambiado.

Cada día se hace más visible el hecho de que este mercado está convirtiendo nuestro municipio en un lujo inaccesible para la mayor parte de la población, la cual se ve obligada a desplazarse a otros lugares, a vivir en viviendas que no aseguran sus necesidades o, incluso, a quedarse sin hogar.

Esta realidad, que resulta evidente para cualquiera que alquile o busque piso en Villalba, no es una cuestión que haya generado la alarma social que sí ha sido fabricada para otros temas. Así, mientras el alquiler en Villalba en 2020 había subido en torno a un 30% con respecto al 2015, lo que preocupaba a los gobernantes eran las 13 okupaciones de vivienda que hubo ese mismo año¹. Recordemos que el Ayuntamiento decidió entonces abrir la Oficina Municipal Antiocupación, que tuvo que cerrar de manera definitiva en diciembre de 2021 a consecuencia de la presión que con nuestra campaña #DesocupaLaOficina generamos desde la Asamblea de Vivienda.

Es por ello necesario dar a conocer cuáles son los problemas que realmente nos afectan. No podemos permitir que las dificultades cada vez mayores que atraviesan nuestras vecinas para vivir bajo un techo pasen desapercibidas y sean, además, disimuladas con datos demográficos aislados, como el aumento del empleo sin explicar su temporalidad o precariedad.

Somos conscientes de que la vivienda no será un derecho hasta que deje de ser un bien de mercado. También, de que ese cambio no podrá provenir de las instituciones sino de la organización de las de abajo. Queremos, aun así, poner sobre la mesa algunas ideas que deberían tenerse en cuenta a la hora de diseñar políticas públicas de vivienda y que podrían servir para mitigar eficazmente algunas de las consecuencias de la especulación con la vivienda de manera inmediata.

Es por todo esto que os presentamos el *Informe sobre la situación e historia reciente del alquiler en Collado Villalba*.



¹ Negro, M. (2021) *Collado Villalba contrata para su oficina contra la 'okupación' a un empresario investigado por allanamiento*. En <https://elpais.com/espana/madrid/2021-12-09/collado-villalba-contrata-para-su-oficina-contra-la-okupacion-a-una-empresa-investigada-por-allanamiento.html> (Consultado el 20/10/2022)

02 SITUACIÓN DEL ALQUILER EN ESPAÑA

Si queremos entender en qué situación se encuentra el alquiler en España respecto a Europa, debemos remontarnos a 2008. Vemos cómo, **tras la crisis financiera e inmobiliaria, España se convirtió en el tercer país en el que más ha disminuido el número de propietarios de vivienda o, lo que es lo mismo, más ha aumentado el número de inquilinas.** Según Eurostat, entre 2010 y 2020 hubo un 4,7% de personas que no pudo acceder a una propiedad o dejó de ser propietaria². Pese a todo, España sigue siendo un país de propietarios, tanto en términos absolutos como también (si atendemos a la media europea) en términos relativos. Y aún así, no podemos ignorar que **el 24,9% de la población vive alquilando (datos del 2020) y que esa cifra va en aumento**, a la par que crecen las posibilidades de negocio para personas y empresas oportunistas que adquieren viviendas con el único propósito de incrementar el alquiler o venderlas por una cantidad mayor. La evolución de los precios del alquiler y su impacto en el inquilinato será la primera cuestión a abordar en el presente apartado, seguida de un análisis del perfil sociológico y de la posición en el mercado de los arrendatarios. Finalmente se realizará un repaso a las políticas sociales en materia de vivienda que se han implementado hasta el momento.

Según un estudio de *Fotocasa*, el incremento de los precios de alquiler en España ha sido de un 52% entre 2015 y 2020³. La Comunidad Autónoma que más creció fue Valencia, seguida de Cataluña y Madrid con un 57%, siendo esta última además la CA más cara de todo el Estado. Otros estudios ofrecen una curva similar para el mismo período⁴, lo que apunta claramente a que hay una **espiral especulativa en torno a la vivienda en alquiler que arranca de los años de recuperación de la crisis del 2008⁵ y que se prolonga durante la crisis sanitaria.**

Esta tendencia al alza solamente se vio frenada por un período muy breve durante la pandemia⁶. El aumento de demanda de alquileres a consecuencia de las dificultades para acceder a un préstamo hipotecario y una relativa y tibia recuperación general de la economía han sido factores fundamentales de esta dinámica de precios. Siendo el ámbito urbano el más afectado por estas subidas, hemos de fijarnos también en otros factores como la desigual distribución geográfica del empleo, lo que eleva la presión sobre los alquileres en las grandes ciudades, el es-

² Vargas, R. (2022) *España, un país cada vez más de inquilinos que de propietarios más por obligación que por convicción.* En <https://www.larazon.es/economia/20220115/xyfvfbuyjdqvecz5pchpy66fa.html> (Consultado 20/10/2022)

³ Fotocasa (2022) *El precio del alquiler sube más del 50% en cinco años.* En <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/el-precio-del-alquiler-sube-mas-del-50-en-cinco-anos/> (Consultado el 20/10/2022)

⁴ Mena Roa, M. (2022) *La evolución del precio del alquiler en España.* En <https://es.statista.com/grafico/23310/evolucion-del-precio-de-la-vivienda-en-alquiler-en-espana/> (Consultado el 20/10/2022)

⁵ Encuadramos este período dentro del rubro “años de recuperación” atendiendo única y exclusivamente a la recuperación del PIB per cápita anterior a 2008, recuperación que comenzó en 2014 para algunas regiones y 2017 para otras. Datos de Eurostat (2019) *Economic recovery of EU regions after 2008.* En <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20191023-1> (Consultado el 20/10/2022)

⁶ Sanz, E. (2021) *Fin de la crisis: vuelven las subidas de los alquileres.* En https://www.elconfidencial.com/vivienda/2021-12-31/alquiler-precio-vivienda-tensiones-ley-vivienda_3329641/ (Consultado el 20/10/2022)

trangulamiento de la oferta por parte de grandes operadores económicos con fines especulativos, la presión ejercida por el *boom* de los pisos turísticos o la ausencia de alquileres sociales que, en conjunto, amortigüen las subidas. Estos son elementos que no pueden dejarse de lado a la hora de abordar los desajustes entre oferta y demanda que impactan sobre el precio.

En vista de lo anterior, es evidente que, sin una intervención en el mercado de la vivienda, la espiral de los precios seguirá su curso ascendente. Las inquilinas se verán con más problemas para afrontar las mensualidades y para acceder a una vivienda en alquiler, favoreciendo también situaciones inhumanas como el hacinamiento o directamente ilegales, como el subarrendamiento.

El esfuerzo económico que ya soportan los hogares puede verse en los mismos datos de Eurostat: en 2019, el 26,2% del salario se destinaba al alquiler⁷. Esto hace que España se sitúe muy por encima de la media europea, siendo superada solamente por Rumanía y Grecia. En el período de recuperación se observa un leve descenso de este porcentaje, pero con la escalada de precios del alquiler de este último año, la galopante inflación actual y el estancamiento salarial, es difícil no pensar en un incremento del aporte económico de los hogares a las cuentas de los rentistas.

¿Quiénes son los agentes del mercado del alquiler? Al contrario de la imagen que se ha presentado en los medios, el porcentaje de **población que es casera en España** es minoritario: **solo el 4'2%**. Y este 4'2%⁸ pertenece a una clase privilegiada de la sociedad: **la abrumadora mayoría (75%) de ellos ingresa más de 26.000€ al año, y el 51%, más de 40.000€**. Solo el 7% de ese 4'2%, el 0,29% de la población total española, no ingresan más de 14.000€ al año⁹. Es una cifra insignificante si la comparamos con el 38% de los inquilinos que se encuentran en dicha situación, lo cual debería hacernos sospechar de la imagen del arrendador precario que, en ocasiones, políticos, jueces y medios de comunicación utilizan para justificar el desalojo de inquilinos¹⁰.

Si tomamos como referencia el número de propiedades por persona del colectivo de caseros en España, nos encontramos con que el 34% es propietario de 1 vivienda, el 42% tiene 2 viviendas, el 16% tiene 3 viviendas y el 8% tiene 4 o más viviendas en alquiler. Dentro de este 8%, la proporción de grandes tenedores (propietarios de más de diez inmuebles, tanto particulares como entidades jurídicas) es la mitad, entre el 3 y el 4%¹¹ del total. Es decir, que **el perfil de casero en España más común es el de una persona multipropietaria que pertenece a los estratos económicamente privilegiados de la sociedad**. Porque aunque solo el 4'2% de la población en España es casera, el **16'37% de la población española tiene parte de sus ingresos vinculados a las rentas de alquiler**¹². Son esta minoría demográfica de familias privilegia-

⁷ Bolinches, C. (2021) *Solo griegos y rumanos destinan más sueldo que los españoles a pagar el alquiler en la UE*. En https://www.eldiario.es/economia/griegos-rumanos-destinan-sueldo-espanoles-pagar-alquiler-ue_1_8381747.html (Consultado el 20/10/2022)

⁸ Torrado, J.M., Duque-Calvache, R., Palomares-Linares, I. (2020) "The demand-side determinants of multiple property ownership in Spain", *International Journal of Housing Policy*, 20 (1), p.134.

⁹ Gabinete económico confederal de CCOO (2021) *La vivienda de alquiler en España*, p.10. En <https://www.ccoo.es/33497274222cb108cf0b7221a8b19d28000001.pdf> (Consultado el 20/10/2022)

¹⁰ *Ibíd* pp.11-12.

¹¹ *Ibíd*. p.12.

das las que controlan la mayoría de las viviendas en alquiler.

El reducido porcentaje de los grandes tenedores (entre el 3-4%) no debe hacernos pensar que su influencia es mínima. En este sentido, la influencia de los llamados “fondos buitres” es considerable, pues están sobrerrepresentados en las áreas urbanas y pueden acometer costosas operaciones financieras. Esto los hace un actor principal en la configuración de los precios en determinadas zonas.

Hemos de ser cautas con los datos disponibles, pues la concentración de la propiedad en España no está suficientemente estudiada. No obstante, la información disponible ya pone sobre la mesa dos de las cuestiones más importantes: que los caseros son una minoría demográfica en España y casi todos ellos pertenecen a una clase privilegiada. Estos caseros se benefician de la presión que ejercen los fondos inmobiliarios para perpetuar la subida de precios y abusos en el alquiler.

¿Qué políticas públicas se han seguido para garantizar el acceso a la vivienda? España destaca por ser uno de los países que posee menos viviendas de alquiler social de toda la UE, superada solamente por Lituania y la República Checa. **Tan solo el 1,1% del total de viviendas alquiladas tiene algún tipo de rebaja por criterios sociales frente al 34,1% de los Países Bajos**¹³. La ausencia de estos y otros mecanismos de compensación de las desigualdades en el acceso a la vivienda contribuye de manera decisiva a la exclusión social en España, lo que ha llevado a que *“el esfuerzo económico que deben soportar los hogares para pagar el coste del alquiler ha crecido de forma sostenida en la última década hasta situarse entre los más elevados de toda Europa”*¹⁴. Pero, ¿es esto un problema solo de falta de inversión en la construcción de vivienda pública? Un informe de la Red Europea señala que *“si toda la VPO que se ha promovido desde los años 50 se hubiera destinado al alquiler asequible y social, en lugar de a la venta, actualmente España contaría con el 40% del parque total destinado a vivienda pública”*¹⁵. **Ha habido, por tanto, un sesgo en el diseño de las políticas de vivienda para favorecer el beneficio económico de la iniciativa privada y una minoría privilegiada. Este sesgo no se puede solventar simplemente aumentando las partidas destinadas a la construcción de vivienda pública.**

Pese a que el Tribunal Constitucional ha fallado en contra en marzo de este año de la única ley de contención de los precios de alquiler por una cuestión de competencias administrativas, consideramos pertinente detenernos en los resultados que ha dado durante su aplicación. El objetivo de la ley aprobada por la Generalitat en 2020 en respuesta a las reivindicaciones del Sindicat de Llogaters era congelar o bajar el precio en “zonas tensionadas” o “áreas con mercado de vivienda tenso”. Se consideraba condición para declarar tensa un área lo siguiente: el crecimiento por encima

¹² *Ibíd* p.15.

¹³ Bolinches, C. (2021) *España, cuarto país de la OCDE con menos viviendas de alquiler social*. En https://www.eldiario.es/economia/espana-cuarto-pais-ocde-viviendas-alquiler-social_1_8378235.html (Consultado el 20/10/2022)

¹⁴ Fundación FOESSA (2019) *Sobre exclusión y desarrollo social en España*, p.249. En https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/06/Informe-FOESSA-2019_web-completo.pdf (Consultado el 20/10/2022)

¹⁵ Red europea de lucha contra la pobreza y la exclusión social (2020). *El Derecho a una Vivienda Adecuada y Digna, resumen informe de posición sobre vivienda*, p. 5. En *Resumen - Informe de Posición de Vivienda - EAPN España* (Consultado el 20/10/2022)

de la media de la comunidad autónoma, el crecimiento sostenido del 3% por encima del IPC o que 30% de los ingresos de los hogares se destinasen al alquiler. Si se declaraba un área tensionada, se fijaba un tope a los alquileres en base a un índice de referencia de precios que la Generalitat elaboraba a partir de datos que provenían de fianzas de alquiler. La medida fue eficaz ya en su primer año si atendemos al objetivo de reducir los precios, pues se redujo un 5.5% de media según el Sindicat de Llogaters¹⁶. **Ahora bien, ¿fueron estas reducciones una medida eficaz para garantizar el acceso a la vivienda?** Parece sensato pensar que sí han servido para aliviar las economías de muchos hogares, pero no lo suficiente como para facilitar el alquiler a todos los estratos sociales.

Desde nuestra perspectiva, una regulación de alquileres es insuficiente si se carece de un amplio parque público de viviendas o de viviendas en régimen de alquiler social. Esto no significa que la solución pase por la construcción de nueva vivienda, y menos utilizando fórmulas de colaboración público-privada que lo único que han conseguido es cebar a las empresas de la construcción y a los fondos que especulan con la vivienda.

España posee 3,4 millones de viviendas vacías¹⁷. Existen mecanismos institucionales y legales suficientes como para acometer **un plan de vivienda social ambicioso que, como mínimo, nos ponga al nivel europeo**. Estas viviendas vacías, la mayoría de ellas en perfecto estado y que se mantienen cerradas para incrementar los precios, deberían poder ser habitadas. Del mismo modo, **todos los inmuebles de SAREB, entidad bajo control público, deberían convertirse en parque público de vivienda y no ser regalados a quienes especulan con la vivienda**. Profundizaremos en esto más adelante.

A esta sección le sigue un breve repaso de la situación del alquiler en la Comunidad de Madrid.

¹⁶Sindicat de Llogaters (2021) *La regulación hace bajar un 5,5% los precios de alquiler en Cataluña*. En <https://sindicat-dellogeteres.org/es/la-regulacion-hace-bajar-un-55-los-precios-de-alquiler-en-cataluna/> (Consultado el 20/10/2022)

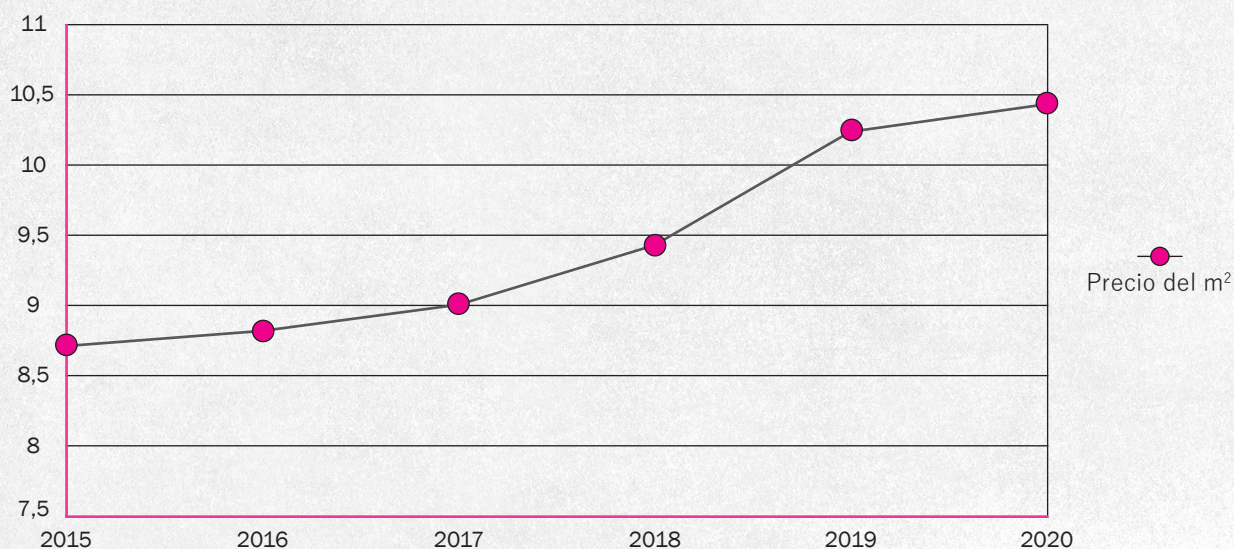
¹⁷Plaza, A. (2021) *El INE deja de medir cuántas viviendas vacías hay en España*. En https://www.eldiario.es/economia/ine-no-medira-viviendas-vacias-hay-proximo-censo_1_7797872.html (Consultado el 20/10/2022). Es reseñable que el dato de las 3'4 millones de viviendas vacías es de 2011, y que el INE haya decidido cambiar su clasificación de viviendas a según su consumo eléctrico y no su uso.

03 SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA CAM

La Comunidad de Madrid es una región que se caracteriza por su capacidad de atraer inversiones, por el crecimiento de la productividad, y por su riqueza financiera, pero también por ser una de las comunidades con mayor brecha social y con unas extraordinarias tasas de exclusión social. Un informe de 2019 encargado por Cáritas ya alertaba de que en Madrid había en torno a un millón de personas en riesgo de exclusión social, y señalaba como una de las razones principales la falta de políticas sociales, haciendo hincapié en la escasa inversión en vivienda social¹⁸. Es precisamente la vivienda un elemento crucial para comprender las enormes desigualdades sociales de esta Comunidad que se sitúa a la cabeza de todo el Estado en cuanto a precios de alquiler. **En la Comunidad de Madrid en 2020 se pagaban 10,4 euros por metro cuadrado por una vivienda colectiva en alquiler y en la segunda comunidad más cara, Cataluña, 8,5 euros, es decir, un 18,27% menos que en Madrid.**

Esta tendencia al alza de los precios de los alquileres en la Comunidad de Madrid entre 2015 y 2020 se puede observar en el gráfico siguiente:

PRECIO DEL M² EN ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID



¹⁸ Ferrera, B. (2019) *La desigualdad entre el 20% más rico y el 20% más pobre en la Comunidad de Madrid es la más alta de España*. En https://elpais.com/ccaa/2019/10/21/madrid/1571685351_616020.html (Consultado 20/10/2022)

Si bien puede ser cierto que durante un cierto periodo de la pandemia los precios del alquiler descendieron (2021)¹⁹, esto no se tradujo automáticamente en mayores facilidades en el acceso a la vivienda, ya que fue de la mano de las enormes pérdidas de ingresos que sufrieron los hogares durante la misma. La incidencia de la exclusión social, como cabía esperar, aumentó durante la pandemia, y Madrid creció por encima de la media española entre los años 2018 y 2021; a día de hoy 1 de cada 4 madrileñas se encuentran en una situación de exclusión social moderada o severa²⁰.

A consecuencia del impacto económico de la crisis sanitaria, el acceso a la vivienda se vio restringido o dificultado para muchos estratos de la población. Si le unimos a ello la incertidumbre respecto al futuro laboral, resulta harto improbable que de estas leves y breves caídas se hayan podido beneficiar las personas que se sitúan en riesgo o en situación de exclusión social, ni tampoco las mayorías sociales. En cualquiera de los casos, **la tendencia es a que el mercado del alquiler vaya recuperando a pasos agigantados los anteriores precios, y los sobrepase.**

¿Quiénes han mantenido sus beneficios pese a las pérdidas por la crisis sanitaria en Madrid? **¿Quiénes son los beneficiarios de la subida de alquileres en curso?** Los datos disponibles actualmente no son suficientes para hacernos una imagen precisa de la distribución territorial de la propiedad en el mercado del alquiler, aunque queda claro que es **en la Comunidad de Madrid y en Cataluña donde más grandes tenedores se concentran** (propietarios de un mínimo de diez inmuebles)²¹. Todo apunta también a que esta concentración es mayor en la capital, donde las personas jurídicas propietarias de más de 8 viviendas predominan sobre las personas físicas de una o dos viviendas²². Opinamos que esta falta de detalle en la información disponible **es un reflejo del desinterés de las instituciones por dar a conocer la realidad de los oligopolios en la vivienda y su influencia sobre el mercado.** Es precisamente la influencia de los grandes tenedores para subir el alquiler de la que se benefician, también, los pequeños tenedores.

No parece tampoco que las políticas de vivienda en la Comunidad Madrid hayan sido diferentes al resto del Estado. Existen viviendas de protección oficial a las que se puede acceder dependiendo de si es para compra, uso propio o arrendamiento y arrendamiento con opción a compra. Todas dependen del B.O.E 12/01/08 que establecía un Precio Básico Nacional en 758 euros/m² para venta. Estas **promociones** están diferenciadas entre pública y privada: según el Decreto 74/2009, **la privada hace que las viviendas de protección oficial pasen a mercado libre en 15 años si son para alquilar, y en 10, si son para alquilar con opción a compra.** Esto significa que todas las viviendas de protección oficial para alquilar con opción a compra de promoción privada creadas antes del 2012 pueden ser hoy de mercado libre por ley.

¹⁹ Sanz, E. (2021) *Fin de la crisis: vuelven las subidas de los alquileres.* En https://www.elconfidencial.com/vivienda/2021-12-31/alquiler-precio-vivienda-tensiones-ley-vivienda_3329641/ (Consultado 20/10/2022)

²⁰ Fundación FOESSA (2022) *Informe sobre la exclusión social y desarrollo social en la Comunidad de Madrid*, p.14. En https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2022/03/Informes-Territoriales-2022_MADRID.pdf (Consultado 20/10/2022)

²¹ Galindo, C. (2021) *Mapa de los grandes propietarios de viviendas: casi el 20% están en Madrid y Barcelona.* En <https://elpais.com/economia/2021-10-06/mapa-de-los-grandes-propietarios-de-viviendas-casi-el-20-esta-concentrado-en-madrid-y-barcelona.html> (Consultado 20/10/2022)

²² Atlas Real Estate Analytics (2020) *Estado y tendencias del build to rent en España. Análisis de oferta y demanda*, p.26 En <https://atlas-reanalytics.com/wp-content/uploads/Estado-y-tendencias-del-BTR-by-Atlas.pdf> (Consultado 20/10/2022)

Teniendo en cuenta la bajada en el ritmo frenético de construcción que tuvo la comunidad tras la crisis de 2008, se deduce que el número de viviendas protegidas tiene que haber bajado considerablemente.

Por otro lado, la CAM presenta diferentes ayudas al alquiler que pueden solicitarse. Es curioso, sin embargo, que teniendo en cuenta las cifras de alquileres antes mencionadas, las ayudas tengan el siguiente requisito obligatorio (cita textual): *“que la vivienda objeto del contrato lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, o hasta 900 euros para familias numerosas o en el caso de contratos de alquiler en los municipios de: Madrid, Pozuelo de Alarcón, Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Boadilla del Monte, Torrelorones, Majadahonda o Villaviciosa de Odón”*²³.

Fijar semejantes máximos para pedir ayudas en el alquiler, añadiendo toda la lista de requisitos (que aun siendo solidarias con algunos colectivos en riesgo de exclusión social, no amparan a todos ellos, y desde luego ignora a los que no pueden acreditar oficialmente su situación) parece una invitación a renunciar a solicitar la ayuda. Un máximo de 900 euros para familias numerosas en los municipios con mayor renta per cápita de la comunidad (y de el país en el caso de Pozuelo de Alarcón o Alcobendas) se puede traducir en **una ayuda imposible: la lista de requisitos no puede completarse debido a los propios precios del alquiler.**

Por desgracia, las trabas para acceder a una ayuda no acaban aquí. Los lotes de ayudas corresponden al 40% (50% para los mayores de 65 y menores de 35) de la renta anual que aporten por la vivienda, salvo si dicha renta se sitúa entre los 601 y 900 euros al mes, cuando pasará a ser del 30%. Dicho de otro modo, a mayor renta, mayor necesidad de ayuda, menor aporte de la comunidad.

Volviendo a los requisitos antes mencionados, y con intención de conclusión, las ayudas al alquiler que presenta la CAM tienen un enfoque social que intenta contrarrestar los problemas de exclusión social que requieren esa atención gubernamental, **siempre y cuando estén acreditados.** Esto implica que esa gran parte de la sociedad madrileña que no puede encajar en esos criterios, o que, aún cerca, no se le considere en riesgo de exclusión social, carece totalmente de apoyos gubernamentales para el crecimiento personal y familiar, y el acceso a la vivienda.

Sin embargo, todos ellos quedan desprotegidos una vez más debido a ese último punto con respecto a las rentas. **El supuesto: imagina a una familia numerosa accediendo a una vivienda digna por 900 euros al mes.** El supuesto es, desde luego, optimista, ya que, como hemos descrito anteriormente, el acceso a la vivienda está tan encarecido en la CAM, que no encaja con la realidad del mercado.

Estas ayudas tan necesarias necesitarían ir acompañadas de una correcta revisión de la realidad de alquileres de la comunidad que estuviera adaptada a las realidades socioeconómicas de una región, en este sentido, tan plural. Cabe decir, claro está, que si la vivienda fuera un derecho para todas las personas sin condiciones, y no un

²³ Comunidad de Madrid (2022) *Ayudas al alquiler de vivienda 2021*. En <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/ayudas-alquiler-vivienda-2021> (Consultado 20/10/2022)

bien de mercado, no harían falta esas ayudas. Porque es evidente que **las ayudas actuales ni llegan, ni son eficaces, y a veces resultan ser un método velado para traspasar dinero público a manos privadas.**

Habiendo introducido el contexto estatal y autonómico, pasamos a la situación e historia reciente de los alquileres en Collado Villalba.



04 SITUACIÓN E HISTORIA RECIENTE DE LOS ALQUILERES EN COLLADO VILLALBA

Villalba siempre ha sido territorio elegido para la especulación inmobiliaria. Para comprender esto, es necesario describir el municipio en su contexto. **Collado Villalba** tiene una población de **63,825 habitantes** (2021), lo que le convierte en **el municipio más poblado de la comarca de la sierra de Guadarrama. También es el más denso, con 2.530,73 hab./km²** (2021); números en torno a la mitad de Madrid ciudad (5.463,66), comparables a la mayoría de municipios del sur como Parla (5.271,78), Móstoles (4.661,75) o Alcorcón (5.083,84), notablemente más poblados (Parla,131,689; Móstoles, 209,639; y Alcorcón 170,817 habitantes).

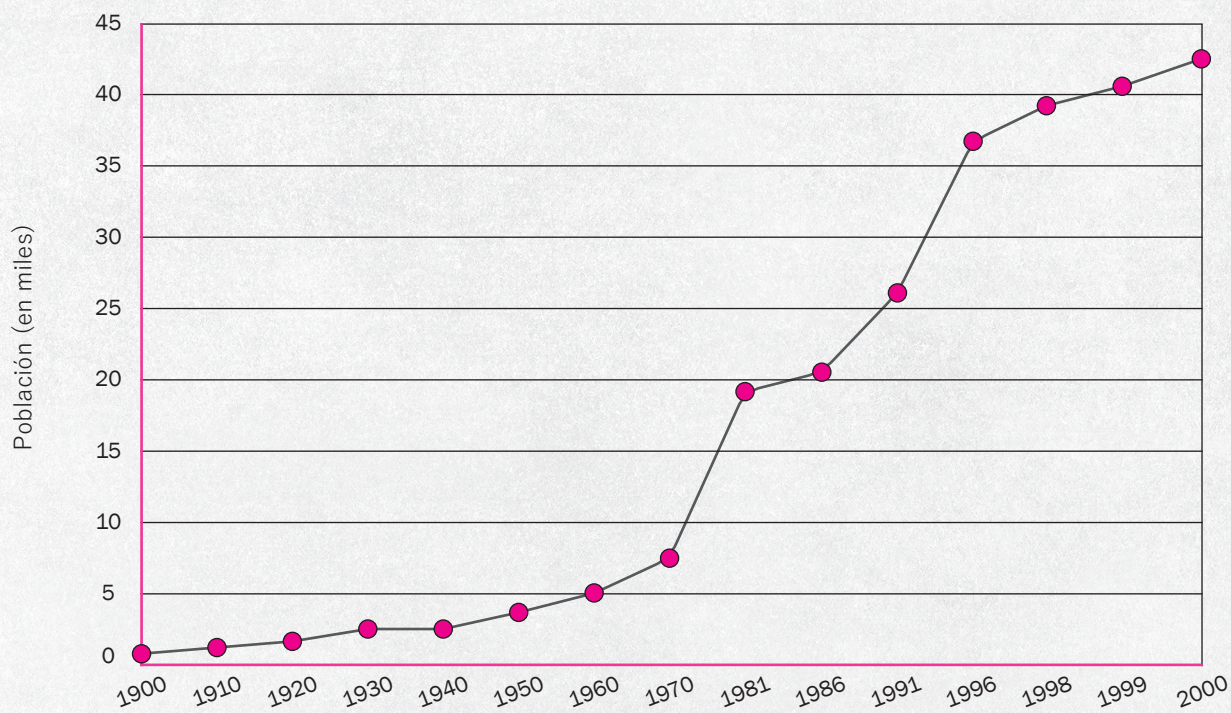
La densidad de la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) es de 840,66 hab./km², lo que indica un reparto muy desigual de la población. Esto se ve también comparando Villalba con municipios de similar población: por un lado, están Aranjuez (59,833 hab. con 316,29 hab./km²) o Colmenar Viejo (52,480 hab. con 286,81 hab./km²) con una densidad más baja frente a la que presentan Boadilla del Monte (59,052 hab. con 1.243,46 hab./km²), Arganda del Rey (56,386 hab. con 702,02 hab./km²) o Valdemoro (77,587 hab. con 1.207,77 hab./km²). Por tanto, y aún atendiendo a las diferencias entre la configuración del territorio habitado y la extensión municipal entre las localidades mencionadas, la tasa de densidad de población villalbina de 2.530,73 hab./km² la hace resaltar como **un municipio marcadamente denso en comparación con otros de similar tamaño de la CAM**. Los datos de densidad de población no están desglosados en Villalba por barrios, pero podemos imaginar que las tasas de zonas como el Parque de la Coruña, El Gorrónal o Parque-sierra estarían bastante más cercanas a las tasas de los municipios más poblados y densos de la comunidad.

Avanzando en nuestra contextualización de Villalba: por ser el más poblado de la sierra, su oferta comercial y de servicios es de las más amplias de la comarca que, unido a su ubicación clave en la red de transporte público y privado, hacen que **Villalba sea uno de los municipios de referencia para la comarca**.

Es de destacar **la altísima tasa de crecimiento y urbanización que ha experimentado Villalba desde 1970 hasta hoy** (visible en la siguiente gráfica). Los efectos de la política de vivienda franquista y el éxodo rural se empiezan a dejar ver en Villalba durante la década de 1970, puesto que de 1970 a 1981 el incremento de

población es mayor del doble (de 7,805 a 18,762 villalbinas), debido a un ritmo de construcción brutal: 35,000 viviendas en diez años. A partir de entonces el crecimiento es exponencial hasta haberse estabilizado a día de hoy, con picos reseñables como el de 2009 a 2010 (de 55,027 a 59,900 villalbinas).

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO EN VILLALBA



Este crecimiento se logró mediante unas políticas de urbanismo y vivienda enfocadas a **un modelo de ciudad dormitorio**. Está ideado para el beneficio económico de promotores y constructoras y el aumento de ingresos para las arcas municipales, sin atender a las necesidades dotacionales de los nuevos barrios o urbanizaciones, e ignorando las consecuencias de la destrucción del medioambiente.

En el caso de Villalba, en décadas pasadas más que en la actualidad, las promociones de vivienda estuvieron destinadas a ser segunda residencia. Por ejemplo, en 1978 había censadas 13,800 personas, pero en verano la población rondaba las 50.000²⁴. Estas políticas favorecedoras del negocio del ladrillo, tanto en Villalba como en el resto del país, han venido de la mano de la destrucción del medioambiente, y de la corrupción y prevaricación. Esto sigue ocurriendo a día de hoy.

Los abusos y condiciones inasumibles en materia de alquiler han sido y son una parte íntegra de estos movimientos financieros, pues es lo que permite hacer negocio a promotoras, constructoras, y fondos de inversión, una vez han construido

²⁴ García, Á. (1978) *Ciudad-dormitorio en la sierra del Guadarrama para seis mil personas*. En https://elpais.com/diario/1978/06/03/madrid/265721059_850215.html (Consultado el 20/10/2022)

las propiedades. Recurriendo a algunos casos de otros muchos que han venido a la Asamblea:

VARIOS bloques, sumando alrededor de centenar y medio de pisos, en las urbanizaciones de C/ Chopera 2 y C/ Huertas 6 en Villalba pueblo, al lado de la Dehesa y el hospital. Son propiedad de la SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) Grupo Ortiz. Terminados en 2011, los pisos se construyeron en una zona de reconocido valor medioambiental, y el Grupo Ortiz lleva varios años extorsionando a sus inquilinos con condiciones y subidas de alquiler abusivas, incluyendo desahucios, a pesar de ser viviendas de protección oficial. A su vez, el Grupo Ortiz fue una de las dos empresas que construyó el túnel de Honorio Lozano-Batalla de Bailén.

LOS bloques del fondo de inversión Lazora, antes Larcovi, construidos a principios de los 2000, ubicados al lado del polideportivo Kike Blas. Se construyeron en terreno comunitario, con la premisa de ser viviendas sociales en su sentido más completo. Lazora lleva varios años extorsionando a sus inquilinos con condiciones y subidas de alquiler abusivas, incluyendo desahucios. Progresivamente, bajo el modelo idealizado de colaboración público-privada se ha ido destruyendo la Dehesa Boyal villalbina y territorios circundantes cada vez más. La residencia pública de gestión privada (Amavir), así como el hospital público de gestión privada (Quirón) responden a esto mismo. Sean viviendas, residencias u hospitales, en teoría públicos, son centros de explotación laboral, abuso, y degradación de los servicios públicos construidos en terrenos antes comunitarios y con alto valor ecológico.

EL Parque de la Coruña, construido en fases consecutivas principalmente durante la década de 1980. La propiedad actual está completamente diversificada. Fue una maniobra urbanística de grandes proporciones que se materializó en una estafa a las compradoras (sobrepuestos y retrasos), hasta tal punto que las obras se detuvieron y fueron parcialmente saqueadas. La estafa se saldó con una condena a la promotora, Promocisa, y a sus tres socios.

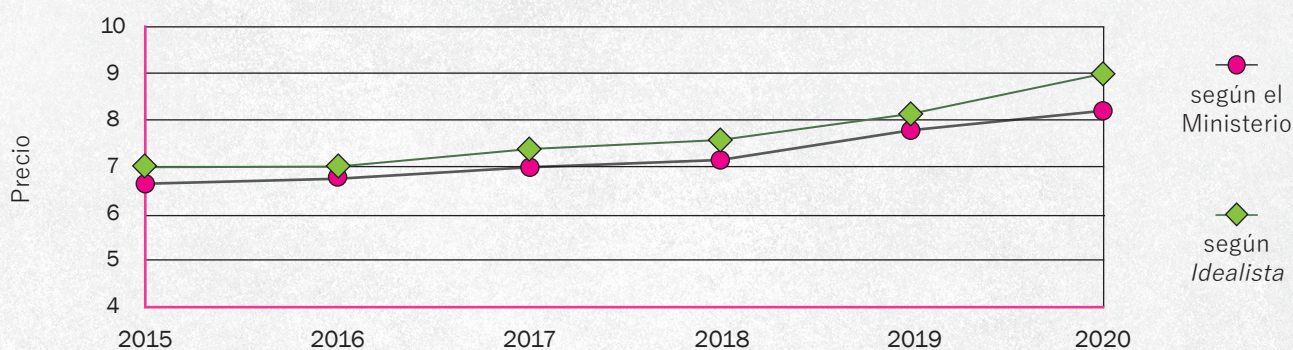
No obstante, no todo son derrotas: El Coto de las Suertes existe porque en 1992 la movilización vecinal evitó su urbanización. ¿Nos imaginamos la vida en Villalba sin El Coto? De nuevo, **se pone aquí de manifiesto la importancia de la organización vecinal para arrancar victorias a quienes juegan con nuestras vidas.**

¿Cuál es, entonces, la tendencia actual respecto al alquiler en Collado Villalba? Villalba no es una excepción en el contexto madrileño y español: **la burbuja de los alquileres también se está inflando en nuestro municipio.** Los datos para esta conclusión son relativamente escasos y superficiales, por lo que no permiten un análisis exhaustivo, atendiendo por ejemplo a la edad de las y los arrendatarios o tipo de propietarios; no obstante, sí permiten alcanzar conclusiones de un corte más general.

En 2020 (dato más actualizado disponible), según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en Villalba había 4367 viviendas colectivas alquiladas y 338 viviendas unifamiliares alquiladas, haciendo un total de **4705 viviendas alquiladas declaradas.** Atendiendo que según el Sindicato de Técnicos de Hacienda el 40% de las viviendas en alquiler en España no están declaradas²⁵, podemos calcular que **en Villalba existen 7842 viviendas en alquiler en total.**

Como se puede ver en el siguiente gráfico, según el Ministerio, la mediana (que no media) del precio del alquiler se ha incrementado un 20,85% en el periodo 2015-2020, de 6,7€/m² a 8,1€/m². El Ministerio no facilita, por el momento, datos más recientes. Quien sí ofrece datos actualizados es el mayor portal inmobiliario del país. Según *Idealista*, la mediana del precio del alquiler en Villalba se ha incrementado un 30% en el periodo 2015-2020, de 7€/m² a 9,1€/m². Incorporando datos actualizados, en el primer trimestre de 2022 el precio estaba a 9,7€/m², lo que supone que **desde 2015 hasta hoy, según *Idealista*, la mediana del precio del alquiler en Villalba ha subido un 38,6%.** Es decir, que un alquiler de 400€ en 2015 hoy cuesta 554,40€; de 500€ en 2015 hoy son 693€; de 600€ en 2015 hoy son 831,60€. La pandemia no ha frenado el alza de precios.

PRECIO DEL M² EN ALQUILER



²⁵ Carmona, P. (2022) *España sigue siendo un país de propietarios.* En <https://ctxt.es/es/20221101/Firmas/41233/pais-de-propietarios-alquileres-familias-fondos-vivienda-desahucios-compra.htm> (Consultado el 17/11/2022)

Hay, sin embargo, dos consideraciones a tener en cuenta al manejar estos datos. La primera son las diferencias entre las cifras que aporta el Ministerio y las de *Idealista*, que hasta 2018 no es mayor de tres décimas. En el último año previo a la pandemia, la diferencia era de cuatro décimas (M: 7,8€/m² – I: 8,2€/m²). **En 2020, año de la llegada del COVID-19, la mediana de Idealista se acerca mucho más al percentil 75 del Ministerio que a su mediana, como había venido haciendo:** M: 8,1€/m² – I: 9,1€/m². En este sentido, también es relevante mencionar que la CAM es una de las comunidades autónomas con mayor diferencia entre percentiles (4,7 de 2015 y 5,9 en 2020) a la vez que con los precios más altos. No ayuda que el Ministerio no ofrezca datos más actualizados que los del 2020, pero la cifra de ese año apunta a que la mediana de *Idealista* era el percentil 75 del Ministerio.

La segunda consideración a tener en cuenta es que **tanto la información del Ministerio como la de *Idealista* son demasiado poco detalladas.** Ofrecen percentil 25, mediana, y percentil 75, englobando todo tipo de inquilinas, propiedades, contratos y propietarios. Además, la mediana es diferente de la media. Con estos datos no podemos saber, por ejemplo, ni el número ni el tipo de contratos que firman las personas jóvenes, o la antigüedad de los contratos, o el número y tipo de contratos que firman particulares y grandes tenedores (particulares con más de diez inmuebles, fondos de inversión, SOCIMIs, SAREB, bancos, constructoras, inmobiliarias, etc.).

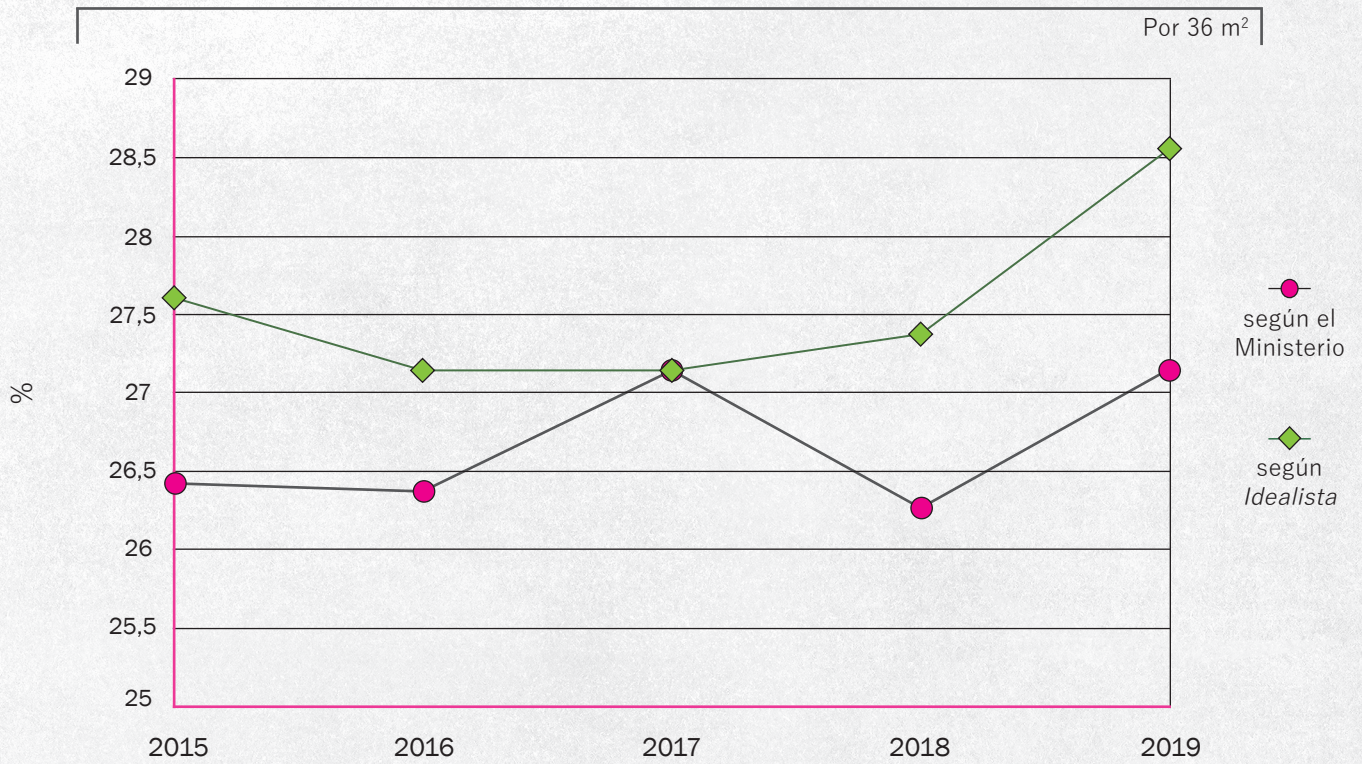
En el caso de *Idealista* (y demás portales inmobiliarios), debemos tener en cuenta que **es bastante posible que aprovechen su influencia para contribuir a inflar los precios de manera artificial.** Este es un nuevo ejemplo de cómo el pequeño tenedor se beneficia de las subidas y abusos que orquestan y perpetran los grandes tenedores. En cualquier caso, sigue siendo muy relevante citar la información que ofrece *Idealista* como indicador de la tendencia del mercado.

Teniendo en cuenta estas diferencias y la falta de detalle en los datos que nos ofrecen, sí podemos mostrar de forma clara cuál es la realidad de precios a las que las villalbinas nos enfrentamos cuando buscamos alquilar: que desde 2015 han subido un 38,6% y la tendencia es al alza.

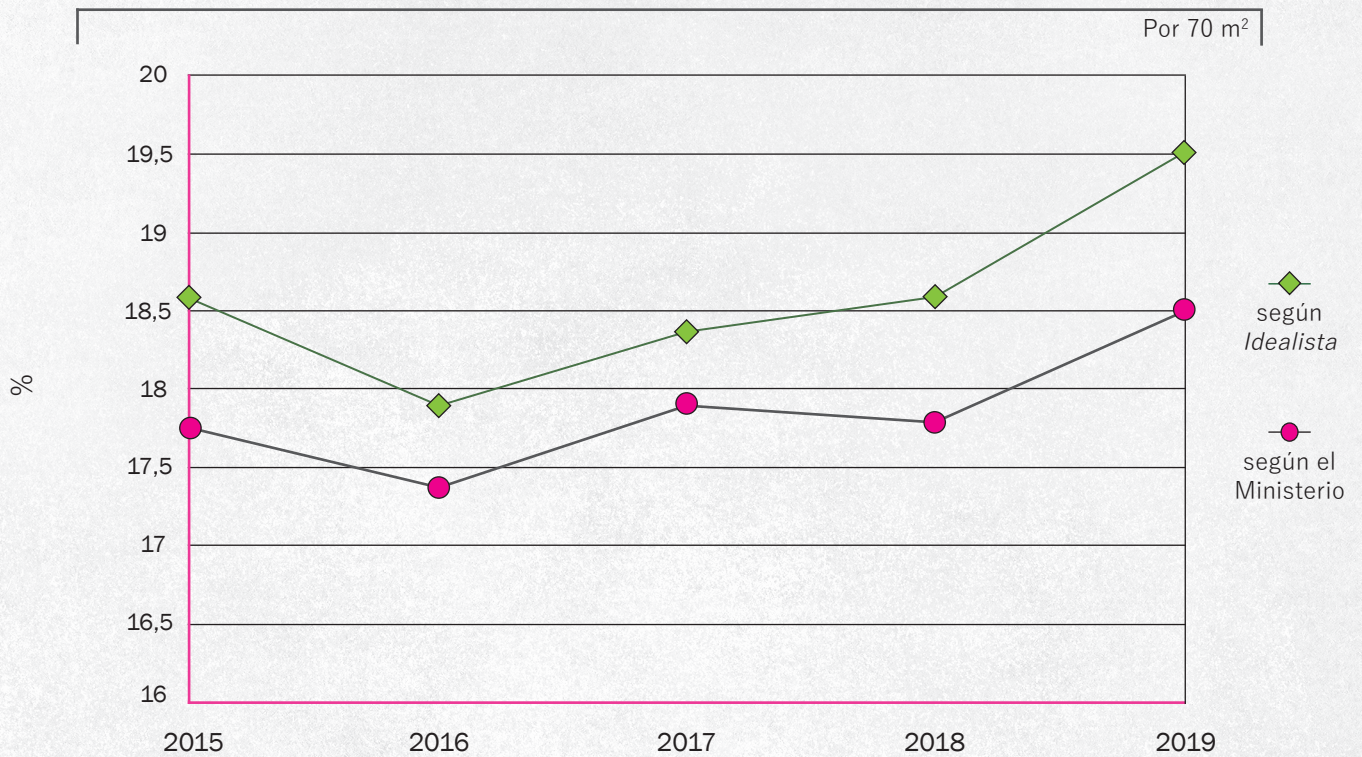
En lo que respecta a renta por hogar y renta por persona en relación al alquiler en Villalba, **la tendencia es que cada vez se requiera un mayor porcentaje de la renta para pagar el alquiler.** El porcentaje de renta media por hogar anual para un alquiler en la mediana de una vivienda de 70m² se incrementó de 17,78% en 2015 a 18,52% en 2019. Tomando los datos de *Idealista*, el incremento fue de 18,57% en 2015 al 19,47% en 2019. Si, en cambio, consideramos una vivienda de 38m² (la superficie útil mínima de una vivienda en la CAM) y la renta de una persona, el porcentaje subió de 26,40% en 2015 a 27,16% en 2019, y, según *Idealista*, de 27,58% a 28,55% en 2019. Aquí echamos en falta datos actualizados, y de nuevo podemos apreciar que las cifras de *Idealista* son ligeramente superiores a las que ofrece el Ministerio.

A la hora de manejar estos datos, es clave recordar que **son precisamente las realidades más precarias las que no están reflejadas en los datos.** Si los datos expuestos arriba son suficientemente preocupantes, no incluyen realidades como los subarrendamientos, los contratos verbales/no formalizados o el hacinamiento de varias personas en una misma habitación o piso.

RENTA POR PERSONA DEDICADA AL ALQUILER



RENTA POR HOGAR DEDICADA AL ALQUILER



Hilando con lo anterior, el cariz hermético de los datos se hace patente cuando no sabemos tampoco **qué porcentaje de los contratos que se firman son “sociales”, sus condiciones y quiénes los firman y ofrecen**. Refiriéndonos a promociones mencionadas anteriormente, la SOCIMI Grupo Ortiz y fondo de inversión Lazora gestionaban viviendas de protección oficial en Villalba (en el caso del Grupo Ortiz, hasta el 2018, cuando retiraron la protección de las viviendas; en el de Lazora, su protección también ha sido retirada pero se siguen auto-promocionando como viviendas protegidas) construidas ambas en terreno protegido medioambientalmente que fue recalificado, pero **cuyas condiciones y formas distan mucho de ser sociales**. Es una práctica habitual la de incluir cláusulas abusivas e ilegales en los contratos, y de subidas abusivas de alquiler bajo amenaza de desahucio. Amenazas que muchas veces se acaban ejecutando, bien porque la inquilina decide marcharse ante la presión o es desalojada por la policía.

Una **promoción recientemente inaugurada** detrás de la Urbanización La Cerca, nombrada Nidum Homes Villalba, ofrece alquileres de VPPA (Vivienda Protegida para Alquiler) de pisos de 62-66m² a 780-804€/mes²⁶. Esto equivale a 12,58€/m², es decir, que **estas viviendas protegidas están bastante por encima de la mediana de precio de alquiler en Villalba** en el primer trimestre de 2021: 9,7€/m², casi tres euros menos por metro cuadrado.

Todo esto ocurre en un municipio que, a pesar de su tamaño, carece de parque de vivienda municipal. Las 44 viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), en los Valles, fueron vendidas ilegalmente al fondo de inversión Goldman Sachs-Azora en 2013, venta que trajo desahucios y subidas de alquiler, y aún no han sido recuperadas por la Comunidad de Madrid. El Ayuntamiento de Villalba tiene viviendas en propiedad, como la Casa de los Maestros, a las que se ha negado a poner a disposición de familias vulnerables del municipio. Es más, siguen negándose a negociar con la Asamblea para regularizar la situación de las personas que habitan la Casa de los Maestros.

En este sentido, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (**SAREB**) tampoco ha cumplido con uno de los mandatos para los que se creó: proporcionar vivienda social. Sus criterios de vulnerabilidad son opacos y excluyentes, además de que se aplican en situaciones y formas contradictorias según el caso. SAREB ha pasado a control estatal a principios de este año, después de haber asumido como pública la deuda de 35.000 millones de euros. El Ayuntamiento de Villalba nunca ha exigido a SAREB una cesión de sus viviendas en Villalba para cumplir una función social. **El gobierno de Pedro Sánchez ha puesto en manos de los fondos de inversión Hipoges y Blackstone la gestión de todas sus propiedades**. Los inmuebles de SAREB han sido pagados con dinero público, pero van a ser regalados a fondos buitres. Las malas prácticas de SAREB son conocidas y son denunciadas por la alianza de colectivos de vivienda que conformamos Plan SAREB.

²⁶ Alkira (2022) *Alkira Villalba*. En <https://www.alkiraliving.com/promociones/alkira-villalba> (Consultado el 20/10/2022) Desde que se han alquilado todos los pisos, los precios variaron ligeramente, a 777-801 €/mes.

Estas malas prácticas han sido puestas en práctica en Villalba así en como todo el Estado: realojos forzosos en casas en condiciones penosas, desalojos a inquilinos que pagan su alquiler, alquileres sociales con cláusulas abusivas, contratos ilegales que se firman con la comisión judicial en la puerta mientras proceden a desahuciar. Desconocemos el número exacto y localización de las viviendas de SAREB en Villalba, y la historia de estas propiedades. Si queremos entender por completo la problemática de los alquileres en Villalba, **es imprescindible atender a la ausencia de un parque de vivienda municipal y público, y el escándalo del cartel inmobiliario de SAREB.**

Por otro lado, cabe señalar que, al contrario que en otras zonas de la CAM y del país, **la vivienda turística no tiene un efecto clave en la situación de los alquileres en Villalba.** Atendiendo al dato más reciente de número de viviendas alquiladas en el municipio (4705 a principios de 2020), las viviendas turísticas (en torno al 50%-50% habitaciones y viviendas completas) en las plataformas AirBnB y Vrbo eran solo 37, representando un 0,79% de las viviendas totales alquiladas. El pico reciente de viviendas turísticas fue de 41 en el segundo semestre de 2019, en descenso hasta 23 el último semestre de 2020 pero de nuevo en ascenso: 28 en el primer semestre de 2022²⁷.

Para terminar, hemos de hacer referencia a las diferencias de precio por barrio y la distribución de las desigualdades en el territorio. En 2019 las rentas por persona variaban entre los 8.408,00 y los 17.732,74, una diferencia de más del doble. Las rentas más bajas se reparten entre las calles de El Gorrional, La Estación y Los Valles (recordemos que es donde se ubican la mayoría de las VPO) y las rentas altas se concentran en Villalba pueblo. Los alquileres varían en el mismo sentido que los salarios, siendo como son parámetros interrelacionados, aunque la cercanía con los comercios y servicios básicos o las dinámicas especulativas pueden distorsionar esa relación. Así, los Negrales, según el portal de *Idealista*, es uno de los barrios más baratos, sin ser el de menor renta.

Este primer estudio demuestra que los datos no están tratados ni cruzados: hay una verdadera ausencia de interés en informar sobre el estado de la vivienda en el municipio, que se va encareciendo mes a mes. La evolución de esta penosa situación promete continuar como lo ha hecho en los últimos años, por decisión de los oligarcas inmobiliarios. El empeoramiento del poder adquisitivo de los habitantes de Villalba a costa de pagar un alquiler cada vez más alto, es evidente. Como también es evidente que **esta problemática acarrea un alto grado de violencia estructural y física que tiene una repercusión directa sobre nuestras vidas y nuestro bienestar.** La vivienda no es un bien de mercado, es un derecho. Solo la organización popular puede conquistar cambios que nos acerquen cada vez más a garantizar el derecho universal a una vivienda.

²⁷ Airdna (2022) *Collado Villalba overview*. En <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/madrid/collado-villalba/overview> (Consultado el 20/10/2022)

05

CONCLUSIONES

Con este informe hemos querido, por primera vez, mostrar datos y realizar un análisis público y transparente sobre la problemática de los alquileres en Collado Villalba.

Dos puntos son los que, en conclusión, favorecen el crecimiento de esta problemática: por un lado, la total ausencia de un parque de vivienda municipal/público que pueda asegurar desde la administración el acceso libre a la vivienda, y el escándalo que ha supuesto la creación, gestión, y compra estatal de SAREB; por otro, la falta de una regulación del mercado de la vivienda que ponga freno inmediato a la espiral de precios y abusos.

España fue y sigue siendo un país de propietarios, pero la crisis del 2008 desplazó a muchas personas a la vivienda en alquiler. El contraste es también generacional, pues la mayoría de personas que alquilan son jóvenes. Los precios del alquiler se dispararon a partir de 2015, durante los años de recuperación económica. Tras una breve estabilización durante la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, los precios retomaron la senda de crecimiento previa. España se caracterizó en todo este período por ser uno de los países europeos donde mayor ha sido el esfuerzo económico que los hogares dedicaron a pagar rentas de alquiler, y aunque durante el ciclo 2015-2019 disminuyó levemente, todos los indicios apuntan a que la tendencia a desempeñar mayor esfuerzo económico para pagar el alquiler ha continuado.

A medio y largo plazo, la burbuja del alquiler amenaza con la expulsión de un gran número de inquilinos y pone barreras para el acceso a la vivienda a amplias capas de la población.

Si dejamos a un lado la distribución geográfica, el perfil de arrendador más común es el propietario de una o dos viviendas, cuyos ingresos en total ascienden a un mínimo de 26.000 euros anuales. En las áreas urbanas, que es donde más se ha acentuado la subida de los alquileres, tienen una notable presencia los fondos de inversión y otros grandes tenedores.

Las políticas de vivienda en España son deficientes a nivel social, siendo uno de los países con menos alquileres sociales de la Unión Europea, un 1'1% del total. En este sentido, consideramos que la ampliación del parque público de vivienda y de alquiler social debiera ser una prioridad en las agendas políticas, junto a otras medidas de contención de los precios de alquiler.

La Comunidad de Madrid en líneas generales presenta un cuadro similar al estatal, pero siendo una de las comunidades con los precios más elevados, donde más han subido y amenazan con seguir haciéndolo en el futuro, y donde más se concentran las grandes propiedades, además de destacar por sus tasas de exclusión social. Las medidas que nos parecen apropiadas para atajar el problema del acceso

al alquiler son las mismas, aunque han de adaptarse a la realidad de las competencias autonómicas.

En el caso de Villalba, hemos comprobado que la burbuja del alquiler se está inflando: desde 2015 hasta hoy, según Idealista, la mediana del precio del alquiler en Villalba ha subido un 38,6%. Aunque los meses duros de pandemia frenaron el ascenso del precio de los alquileres, a día de hoy vuelven a estar incrementándose con rapidez. En lo que respecta a renta por hogar y renta por persona en relación al alquiler en Villalba, la tendencia es que cada vez se requiera un mayor porcentaje de la renta para pagar el alquiler. Villalba siempre ha sido territorio elegido para especular con el ladrillo.

Como hemos venido comentando, la información tanto del Ministerio como de Idealista es demasiado poco detallada. No podemos saber, por ejemplo, ni el número ni el tipo de contratos que firman las personas jóvenes, o si son contratos con antigüedad, renovaciones o nuevos; o el número y tipo de contratos que firman particulares y grandes tenedores (particulares con más de diez inmuebles, fondos de inversión, SOCIMIs, SAREB, bancos, inmobiliarias, constructoras etc.). Es asimismo importante recordar que los datos no recogen las que son precisamente las realidades más precarias, como el subarrendamiento, los contratos verbales o no formalizados (¡hasta el 40% del total!), o el hacinamiento de varias personas en una misma habitación o piso.

Villalba lleva, desde la década de 1970, siendo un mercado pujante para la urbanización y especulación desenfrenada a costa de destruir áreas verdes y estafar a la población. Desconocemos qué porcentaje de los contratos que se firman son sociales, sus condiciones, y quiénes los firman y ofrecen. Lo que sí sabemos es que, a día de hoy, las condiciones y gestión de alquileres “sociales” distan mucho de serlo. De precios por encima de la mediana a cláusulas abusivas, las malas prácticas de SOCIMIs, SAREB, fondos de inversión y demás grandes tenedores son el pan de cada día de sus inquilinas.

Nuestro informe ya sugiere que nuestra dificultad para independizarnos, conservar nuestra vivienda o mudarnos, cumplir los requisitos de acceso a un contrato de alquiler, pagarlo mes a mes, y, en definitiva, tener un acceso digno a la vivienda, no tienen una raíz individual, sino colectiva. Hemos sido estafadas y nos siguen estafando. Es el momento de transformar la rabia y frustración en organización. Está en juego nuestra salud, nuestra estabilidad y seguridad, nuestras vidas.

La organización vecinal se desarrolla para tejer redes de apoyo mutuo con los que resistir a sus condiciones leoninas, ya sea en forma de cláusulas abusivas, retenciones ilegales de fianzas, subidas abusivas, amenazas de desahucio... La negociación colectiva, acompañada de campañas mediáticas y acción directa, es una herramienta poderosa que tenemos las inquilinas para hacer presión sobre la propiedad y garantizar nuestros derechos.

¡ORGANIZACIÓN Y APOYO MUTUO PARA VENCER!

ÚNETE A LA **ASAMBLEA DE VIVIENDA DE VILLALBA**

*Asambleas abiertas cada viernes a las 19:00 en el Ateneo
(C/ Pardo de Santallana 1)*

@VillalbaViviend



@VillalbaVivienda



Asamblea de vivienda de Villalba



asambleaviviendavillalba@gmail.com



