

Universidad Miguel Hernández de Elche
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de
Elche

Titulación de Periodismo

Trabajo Fin de Grado

Curso Académico 2017-2018



**El alquiler social, una 'coraza' contra la
especulación**

Social rented housing: a 'shield' against speculation

Alumno/a: Noelia Espinosa Baeza

Tutor/a: Alicia de Lara González

[RESUMEN]

El pasado mes de febrero el Ayuntamiento de Elche lanzaba la campaña “Silencio Incómodo” para fomentar los alquileres sociales a través de una bolsa de propietarios particulares. La escasez de inmuebles en la ciudad ilicitana era, según la Administración, el principal obstáculo para el fomento de este tipo de arrendamientos, una opinión muy contraria a la de Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que denunciaba el número de viviendas vacías en manos de la banca que se encontraban desaprovechadas. Por ello en este reportaje de investigación se analiza la situación del mercado del alquiler y los diferentes factores que influyen en su desarrollo como la especulación, los fondos buitres, los parques de viviendas públicos o los desahucios. Además, los testimonios de los entrevistados y los últimos acontecimientos a nivel local y nacional plantean el siguiente debate: ¿Estamos frente a una nueva burbuja inmobiliaria, pero, esta vez, en el precio del alquiler?

Palabras clave

Alquiler social, fondos, burbuja inmobiliaria, especulación, okupas

Abstract

Last February, the town council in Elche launched the campaign “Awkward Silence” to boost social rented housing using a list of home owners. According to the local administration, the housing shortage in Elche was the main hindrance for the promotion of this type of renting, an opinion contrary to the view of the Platform for People Affected by Mortgages (PAH), since they condemned the big number of empty houses owned by banks that are being wasted. Therefore, the aim of this research report is to analyse the situation of the rented housing market and the different factors that are part of it and affect its development, such as speculation, vulture funds, public housing stocks and evictions. Moreover, the statements made by the interviewees and the latest events both at local and national level open the following debate: are we facing a new housing bubble, only this time with rental prices?

Key-Words

Social rented housing, debt funds, property bubble, speculation, squatters

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REPORTAJE	1
1.1. MARCO TEÓRICO.....	1
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL REPORTAJE.....	2
2. MATERIAL Y MÉTODO DE TRABAJO	4
2.1. ESTRATEGIA DE DIFUSIÓN	7
3. TÍTULO DEL REPORTAJE PUBLICADO.....	13
4. INTERPRETACIÓN DERIVADA DE LA INVESTIGACIÓN	21
5. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES.....	23
6. MATERIALES E INFRAESTRUCTURA UTILIZADA	26
7. ANEXO I	27
7.1. DEFINICIÓN DE LA TEMÁTICA, ENFOQUE Y OBJETIVOS	27
7.2. DOCUMENTACIÓN RECAADA SOBRE EL ASUNTO.....	28
7.3. SELECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE FUENTES PROPIAS	28
7.4. PRESENTACIÓN DEL AUTOR Y BREVE CV	29



1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL REPORTAJE

1.1. MARCO TEÓRICO

El aumento del precio medio del alquiler en España se ha convertido en un desasosiego para muchos inquilinos. Las noticias ponen el foco en las metrópolis, pero para conocer su alcance en el resto del país se han analizado los costes por m² detallados en *La Vivienda en Alquiler en 2017* (Fotocasa, 2018). En este informe se revela un crecimiento exponencial del precio medio de la renta desde 2015 con subidas generalizadas en todo el país.

En ese sentido, el estudio *Emergencia Habitacional en el Estado Español* (Alemany et. al. 2013) permite entender las ejecuciones hipotecarias y sus consecuencias desde una perspectiva centrada en los derechos humanos.

Asimismo, los datos publicados por el Departamento de Prensa del Consejo General del Poder Judicial (2018) aportan un elevado número de datos y estadísticas sobre los lanzamientos por impago de alquileres, que superan el 60% del total.

La falta de recursos económicos y las dificultades en el acceso a la vivienda han realizado el denominado “movimiento okupa”, que ya tuvo un auge en la península durante 1960 y 1970 tras el éxodo rural. De este modo, el *Manual de Okupación* (2011), intenta facilitar y fomentar el asentamiento ilegal en inmuebles a través de diferentes técnicas de entrada o métodos para poder disfrutar de agua potable o electricidad.

Frente a los diversos factores expuestos, este trabajo de investigación plantea la posibilidad de estar ante a un incremento excesivo del precio del alquiler debido a la especulación. Según Europa Press (2018), el 60% de los expertos del sector considera que la economía española todavía no ha superado la crisis económica y un 56% percibe que puede volver a producirse una burbuja inmobiliaria.

Ante esta situación, existe una gran cantidad de expertos en el sector que apuestan por una regulación del alquiler como se está llevando a cabo en ciudades europeas como París o Berlín. Sin embargo, el portal Idealista (2018) explica el “fracaso” que esto conlleva:

“París empezó a intervenir el mercado en agosto de 2015 con la ‘ley Alur’, una norma que impedía poner un piso en alquiler a un precio un 30% más barato o un 20% más caro [...] Al final, un tercio de las ofertas superó los precios fijados por la ley y cerca de un 15% de las viviendas que existían hace dos años y medio se han ‘evaporado’ del mercado”

En este contexto, cobran especial relevancia los bloques de inmuebles en manos de la Administración. El informe *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo* (Carme Trilla Bellart y Jordi Bosch Meda, 2018) revela el número de inmuebles necesarios para fomentar los arrendamientos sociales:

“Resulta imposible conocer con exactitud el volumen de esta demanda en España pues la información estadística disponible es muy limitada. No obstante, a partir de los datos existentes estimamos que actualmente se necesitan como mínimo 1,5 millones de viviendas de alquiler asequible para reconducir las diversas formas de exclusión residencial derivadas de la creciente falta de solvencia de muchos hogares para satisfacer los costes de su vivienda”.

Debido a la demanda social y el activismo que esta problemática está generando, la Generalitat Valenciana ha anunciado la inversión de 106 millones para rehabilitar y ampliar el parque público de vivienda a través de un plan que afectará a más de 6.000 inmuebles y que entrará en vigor entre 2018 y 2020 (Ximo Puig, 2018).

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL REPORTAJE

España es un país de propietarios, donde el 69% de los españoles tiene una casa a su nombre y un 16% tiene dos o más viviendas. Sin embargo, la precariedad laboral no permite a muchos jóvenes y familias con rentas bajas comprar inmuebles e independizarse. Como consecuencia, el papel del alquiler ha pasado de secundario a protagonista, sufriendo un crecimiento exponencial hasta alcanzar máximos históricos en ciudades como Madrid o Barcelona.

La consiguiente falta de acceso a la vivienda ha llevado a las administraciones de estas ciudades a promover los denominados alquileres sociales, viviendas que se arrendan a un precio inferior al del mercado para personas en riesgo de exclusión social. A este tipo de iniciativas se unió el Ayuntamiento de Elche, que mediante la campaña “Silencio Incómodo” presentó un proyecto para fomentar la creación de una bolsa social de viviendas y solventar la “carencia” de inmuebles en la ciudad. Así, el enfoque de este reportaje reside en el fomento de los alquileres sociales para combatir el riesgo de exclusión social que sufren los inquilinos que no pueden hacer frente a los precios del mercado- unos 15.000 ilicitanos según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca-.

Ante la falta de información y estadísticas a nivel local y el reciente valor noticioso que los alquileres han adquirido en los medios de comunicación nacionales, el reportaje pretende dar a conocer la situación del mercado inmobiliario del alquiler fuera de las grandes urbes, concretamente en la ciudad de Elche. Así, aborda desde una perspectiva hiperlocal el conflicto a través de entrevistas con diferentes fuentes como el experto del sector Jerónimo Villora, la coordinadora de la Oficina Municipal de Vivienda Social, Teresa Maciá, o los portavoces de la PAH, Paula Moya y Ángel Contreras, entre otros.

Asimismo, mientras que uno de los objetivos principales era analizar la subida de los alquileres en Elche, esta investigación también intenta responder a las hipótesis planteadas en el anteproyecto, como son la escasez de viviendas en la ciudad ilicitana, la supuesta iniquidad de los fondos de inversión en deuda pública o la reciente formación de una burbuja inmobiliaria.

2. MATERIAL Y MÉTODO DE TRABAJO

Este reportaje de investigación parte de un trabajo previo de documentación sobre el tema a tratar y posteriormente da respuesta a las hipótesis planteadas y comentadas en el anterior epígrafe.

Primeramente, el testimonio de la concejala de Igualdad y coordinadora de la Oficina Municipal de Vivienda Social de Elche, Teresa Maciá, era primordial para la realización de esta pieza periodística. Desde su posición, no solo representa al consistorio, sino que también es la encargada de tramitar los acuerdos y buscar las soluciones que permiten solventar las difíciles condiciones de vida de muchos ciudadanos y asegurar su bienestar. Además, en este caso en concreto, su relevancia se acentúa al haber sido señalada por la PAH como la responsable directa en la prohibición de empadronamiento de desahuciados en espacios públicos o viviendas ocupadas y haber pedido su dimisión en numerosas ocasiones durante su mandato.

El contacto con la concejala se produjo a finales de febrero y se concertaron dos citas que su secretaria acabaría cancelando por incompatibilidad de horarios. Por lo tanto, la entrevista se realizó a principios del mes abril, aunque previamente se entrevistó a su compañero Paco Sáez Martínez, técnico de la Oficina Municipal de la Vivienda y encargado de tramitar las solicitudes para optar a alquileres sociales, que se negó a que la conversación fuese grabada.

El segundo pilar del reportaje lo conforman dos miembros de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Paula Moya y Ángel Contreras, cuyas entrevistas se realizaron a finales del mes de abril. Ambos entraron a formar parte de la PAH tras verse envueltos en una situación de desamparo tras el impago de sus hipotecas y la posibilidad de ser desahuciados. No obstante, este es solo un añadido a su perfil de entrevistados, ya que, tras un lustro en la plataforma, ahora son dos de sus portavoces y también los encargados de asesorar a los nuevos miembros que acuden a las reuniones. Así, no solo ocupan el rol de activistas, sino que hacen de intermediarios entre el Ayuntamiento o las entidades bancarias y sus compañeros.

No obstante, para conocer más de cerca las dificultades a la hora de obtener un alquiler social, la asistencia a las reuniones de la PAH en la Oficina Municipal de Atención Ciudadana (OMAC) de Carrús ha sido asidua durante los meses de abril y mayo. Una actividad que también permitió cubrir el desahucio de una familia con tres hijos -con intervención policial incluida- y la presencia en la negociación de Said, el desahuciado, con la comitiva judicial.

Otra de las piezas informativas con más peso, ya no tanto por la experiencia contrastada del entrevistado, sino por la imparcialidad del mismo y su opinión como experto, es la del director comercial del Grupo Mora Inmobiliaria, Jerónimo Villora. A través de esta, se obtiene tanto una visión más detallada de los principales factores en el mercado inmobiliario como una serie de datos muy relevantes para el reportaje. Cabe destacar que se contactó con varias inmobiliarias a través del portal online Idealista, de las cuales solo tres respondieron.

En numerosas ocasiones, tanto por vía telefónica como por correo se intentó establecer contacto con Solvia, la inmobiliaria de SabadellCam, y la Sareb, pero tampoco se recibió ninguna respuesta. La aportación de esta última hubiese enriquecido más el reportaje, ya que tiene un protagonismo destacado en el mismo, sobre todo en la entrevista con la concejala Teresa Maciá, donde hace referencia a una cesión de ocho viviendas que, en principio, estarían destinadas a alquileres sociales.

Una vez conseguidas las voces de los protagonistas y de los expertos, se intentó contactar con el académico José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, pero tras una conversación telefónica con él, aludió la falta de disponibilidad horaria para realizar la entrevista. Sin embargo, en busca de la opinión de otro académico con una visión más local, se contactó con la investigadora del Instituto de Economía Internacional, Paloma Taltavull de la Paz. Tras darle la opción de realizar la entrevista en los estudios radiofónicos de la Universidad Miguel Hernández tanto en vía presencial como telefónica, prefirió resolver el cuestionario de manera escrita por correo. La brevedad de sus respuestas y el hecho de no haber podido realizar la entrevista con ella de manera presencial, conllevó dejar el cuestionario como mera fuente informativa y de documentación y no como entrevista vinculada al reportaje.

La última entrevista realizada en el mes de mayo fue a Andrés y Elena -nombres ficticios- que tras llevar tres años como okupas en una vivienda vacía de CaixaBank no querían dar a conocer su identidad por miedo a “represalias” de la entidad bancaria. Ambos -recomendados por Paula Moya, asesora de su caso- respondieron las preguntas muy brevemente, pero de manera concisa. Su naturalidad en las respuestas y su sencillez aportaron la naturalidad y cercanía que necesitaba el reportaje. Se obviaron unas declaraciones que culpaban al banco del aborto de su primer hijo para no caer en sensacionalismos.

Además, para realizar el trabajo se ha necesitado mucha documentación previa, desde informes nacionales o provinciales hasta noticias relacionadas con el tema para mejorar y adecuar las expresiones y el vocabulario técnico y no caer así en incorrecciones gramaticales.

En cuanto a la estructura del reportaje, tras incluir una entradilla con el dato más relevante (el 60% de los desahucios en 2017 fueron de alquiler) se da pie a un párrafo clave en el que se destaca la situación de ciudades como Madrid o Barcelona, para dar a conocer la visión general del problema y después focalizar en el caso concreto de Elche. Por lo tanto, el enganche del reportaje sería la relevancia de los alquileres en los medios de comunicación nacionales.

Así, una vez presentada la entradilla se utilizan varios ladillos para separar los principales temas. El orden establecido es el siguiente: primeramente, se plantea la solución más práctica para fomentar los alquileres sociales, los parques de viviendas públicas. Una vez conocida la situación de los mismos -España es uno de los países europeos con un menor porcentaje, el 1,5 del parque nacional- se da paso al resto de factores que influyen en el mercado inmobiliario. Uno de ellos son los fondos de inversión en deuda pública, que ante los principales indicios de recuperación económica, la revalorización de sus bienes y el cese de daciones de pago “abocan” a muchos ciudadanos al siguiente punto del reportaje, las okupaciones.

De esta manera, al espectador se le conduce por un camino en el que va descubriendo nuevos conceptos y argumentos que, apoyados en datos, le permiten obtener una visión global del problema al mismo tiempo que le llevan a plantearse la

siguiente pregunta: ¿Estamos frente a una nueva burbuja inmobiliaria? La respuesta se intenta responder en el último apartado, pero ante la ambigüedad de la misma deja al lector reflexionar sobre su existencia.

2.1. ESTRATEGIA DE DIFUSIÓN

Finalmente, la estrategia de difusión planteada en redes sociales se inició durante el mes de mayo con la intención de dar información de forma pautada. Estas fueron las plataformas elegidas:

- **Twitter:** Se optó por aportar estadísticas y curiosidades a través del hilo y hashtag #ElcheAlquila para facilitar la experiencia del tuitero. Además, se retransmitió en directo el desahucio de Said y su familia (vídeos e imágenes), lo que repercutió en una gran interactividad de PAH's de toda España y el mayor número de RT's y favoritos conseguidos. Cabe destacar también que en la publicación de las entrevistas y el reportaje se optó por un hilo para que el acceso a toda la información fuese más intuitivo.



Hilos publicados en Twitter

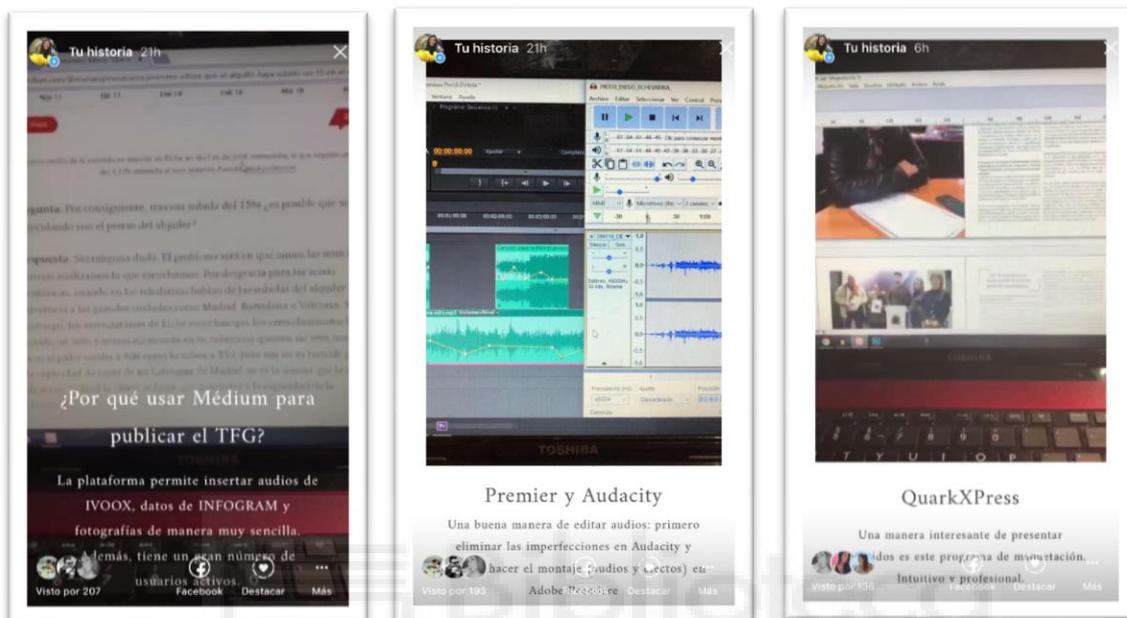


Retransmisión del desahucio de Said y Rabia

- **Facebook:** Teniendo en cuenta el lado hiperlocal del reportaje, esta fue la red elegida para explicar de una manera más cercana la labor que se estaba realizando y publicar las entrevistas, las cuales vieron la luz durante la última semana de mayo y principios de junio tras ser revisadas y corregidas. No se publicó nada anteriormente en esta red social por lo que la acogida de la primera publicación fue relevante.



- **Instagram:** En un intento de innovación, en la red social por excelencia de la juventud y en la que más seguidores tenía el perfil de difusión, se optó por darle otro aspecto a la creación del reportaje, uno más lúdico. De esta manera se explicaba a los seguidores las diferentes plataformas que se han utilizado para realizar el reportaje con cerca de 200 visualizaciones por *storie*.



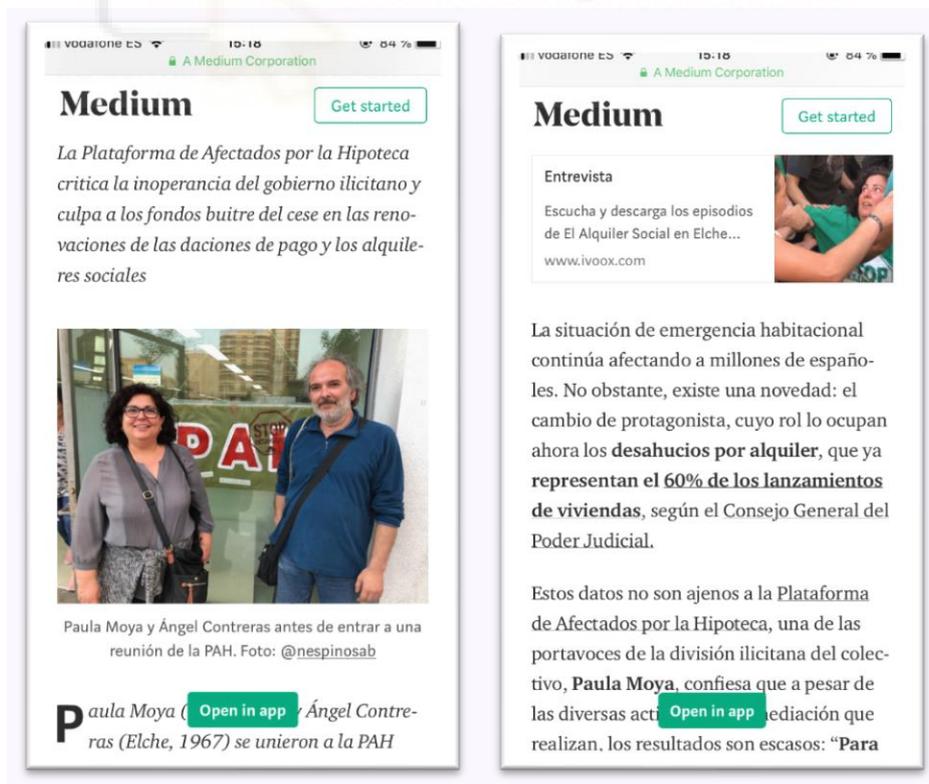
- **IVOOX:** También se ha apostado por el formato podcast. De ahí el uso de esta plataforma para publicar los diferentes audios de las entrevistas, que funcionan independientemente. Para facilitar el uso a aquellas personas que no supiesen de su existencia se creó el programa: “El Alquiler social en Elche” y desde ahí se publicaron todas las entrevistas que disponían de una versión en mp3. https://www.ivoox.com/podcast-alquiler-social-elche_sq_f1579730_1.html



Para la producción de los podcasts se cambió el lenguaje de las entrevistas a uno más adaptado a la radio, del mismo modo que las canciones utilizadas (a excepción de la canción de Nacio Vegas: “Canción para la PAH” cuyos derechos de difusión son libres) han sido extraídos de la página web Jamendo para evitar problemas de copyright.



- **MEDIUM:** Se eligió esta plataforma por facilitar su difusión a un mayor número de usuarios, ya que los perfiles sociales personales de la autora no tenían el suficiente número de seguidores para crear una página propia y alcanzar resultados positivos. Además, permite insertar gráficos de Infogram, audios de IVOOX e imágenes con un estilo muy elegante, al mismo tiempo que su versión para smartphones permite acceder a todo el contenido multimedia sin problemas.

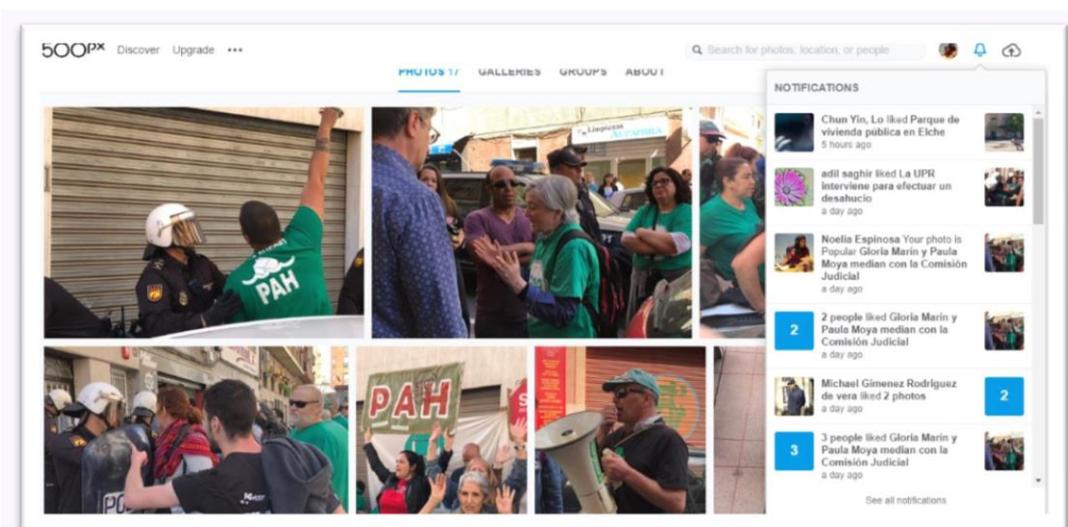


INFOGRAM: Destacar también la utilización de esta plataforma para crear gráficos que después se insertaron en piezas periodísticas.

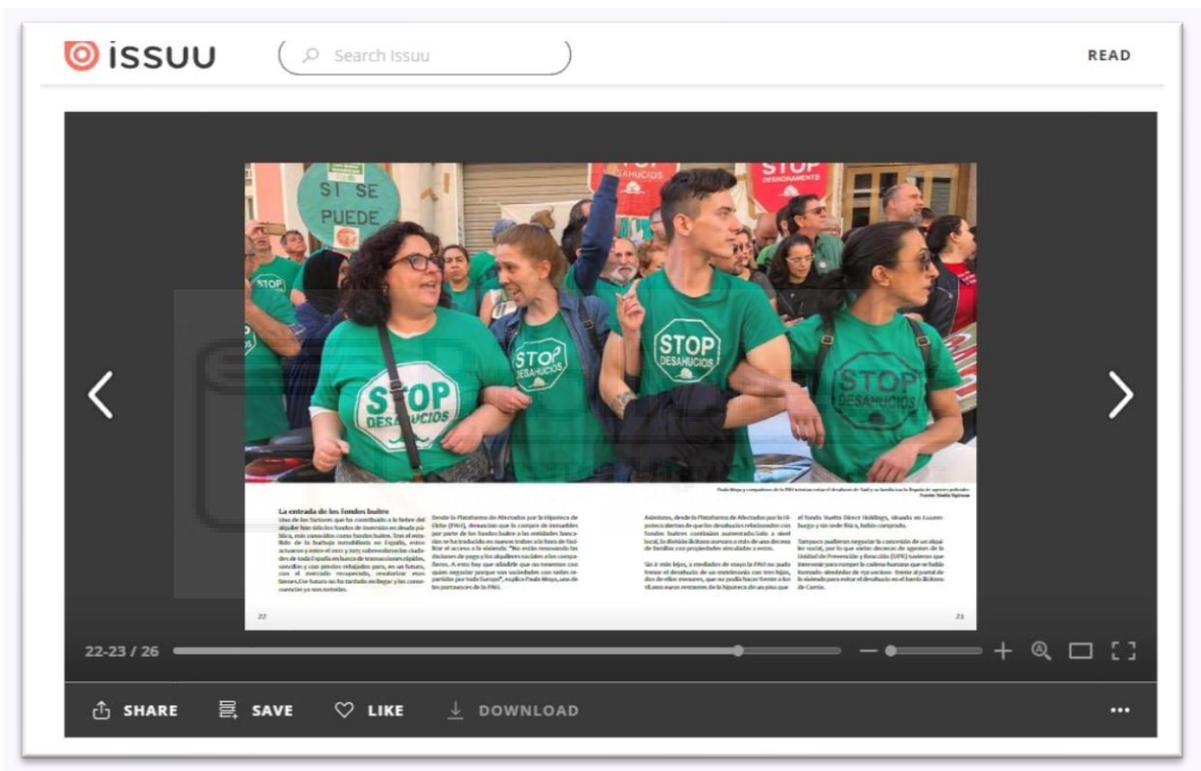


500PX: Es la plataforma revelación en fotografía. Se apostó por esta por el gran número de actividad de la misma como comunidad de fotógrafos. Este es el enlace de la galería de fotografías, en la cual se han publicado tanto las imágenes utilizadas en las publicaciones como aquellas que se quedaron de reserva.

<https://500px.com/espinosanoelia20>



- **ISSUU:** Por último, para facilitar la lectura del reportaje y aportar una nueva manera de acceder al contenido realizado (aparte de la web y el podcasting) se optó por crear una versión maquetada del Trabajo de Fin de Grado con todas las entrevistas y el reportaje final. A lo largo del reportaje se han utilizado dos imágenes cedidas (tres con una añadida dentro de la revista): una de ellas pertenece al Ayuntamiento de Elche y las otras dos, tras hablar con Remé Merinos, viñetista de Somos Malasaña, fueron cedidas por él mismo tras una conversación telefónica. https://issuu.com/noeliaespinosabaeza/docs/el_alquiler_social_en_elche.compres



3. TÍTULO DEL REPORTAJE PUBLICADO

El reportaje, titulado “El alquiler social, una ‘coraza’ contra la especulación” se encuentra en el siguiente enlace: <https://medium.com/@noeliaespinosabaeza/el-alquiler-social-una-coraza-contra-la-especulaci3n-5a53fa3b7583>

El alquiler social, una ‘coraza’ contra la especulación

La falta de parques públicos de viviendas y el aumento del precio de los arrendamientos dificultan el acceso habitacional a personas en riesgo de exclusión social



Los portales web como Idealista o Fotocasa han irrumpido en el negocio de las agencias inmobiliarias.

Foto: [@nespinosab](#)

La emergencia habitacional en España es una realidad. La incipiente revalorización de los alquileres se ha traducido en un aumento en el número de personas con dificultades a la hora de acceder a una vivienda. Además, la especulación en el mercado inmobiliario y los **desahucios por arrendamiento**, que ya **representan cerca del 60%**, según los [datos](#) del [Consejo Superior del Poder Judicial](#), alertan sobre la creación de una nueva burbuja inmobiliaria.

Esta situación recorre desde los denominados *hotspots* como Madrid o Barcelona, donde el precio del arrendamiento ha alcanzado los 15 €/m² al mes con una subida entre

el 8,9% y el 18,4% en 2017, según informes de los portales inmobiliarios [Fotocasa](#) e [Ideaslita](#), hasta zonas de menor densidad en la provincia de Alicante. En ese sentido, el [Ayuntamiento de Elche](#) promovió el pasado mes de febrero la **campaña “Silencio Incómodo”** con la intención de **crear una bolsa de apartamentos destinados a alquileres sociales** cuyos precios no superasen los **300 euros**.

La concejala y coordinadora de la Oficina Municipal de Vivienda Social ([OMVS](#)) de la ciudad ilicitana, [Teresa Maciá](#), señala dos obstáculos como los principales causantes de la **falta de acceso a la vivienda** en Elche: la **carencia de pisos** y la imposibilidad de las personas que se encuentran en riesgo de exclusión social de **acceder al alquiler por el mercado libre**.

Para combatir esa “carencia” de inmuebles, el Ayuntamiento ilicitano ha firmado con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ([SAREB](#)) la **cesión de ocho apartamentos** que utilizarán para fomentar los alquileres sociales. En el acuerdo, queda patente que en caso de ser necesaria una rehabilitación, la Administración asumiría el 50%, invirtiéndose un máximo de 7.000 euros por cada adquisición. Hay que resaltar que **la SAREB** -el denominado “banco malo” por gestionar los inmuebles embargados durante la recesión de la economía española- [ha cedido 2.300 viviendas](#) en España y estima en cerca de 6.000 las personas que se han visto beneficiadas con sus acuerdos.

“La SAREB ha cedido 2.300 inmuebles en España y estima cerca de 6.000 beneficiarios tras sus acuerdos en materia de vivienda social”

Por su parte, el [informe](#) “El estado de la pobreza en España” creado con el indicador [AROPE](#) del Instituto Nacional de Estadística ([INE](#)) en 2017 cifra en **13 millones el número de personas en riesgo de exclusión social**. Además, destaca que el 60% de los pobres no tienen un hogar en propiedad. Por ello, la regidora Teresa Maciá hace hincapié en **derribar los estigmas sociales** a la hora de impulsar el concepto de alquiler social: “Los arrendatarios tienen mucho miedo a la hora de poner sus casas en renta. Si a este “miedo” se le añade que los futuros inquilinos están en riesgo de exclusión social y que no tienen posibilidad de hacer frente al pago del mes de fianza, la situación se complica”.

Los parques de viviendas públicos, una solución

Una de las posibles soluciones que los expertos plantean son los parques de inmuebles gestionados por el Consistorio. Sin embargo, **España es uno de los países europeos con un menor porcentaje de viviendas públicas** (VPO). Según un [informe](#) de la [Fundación Alternativas](#), en la **península** habría unos **276.000 inmuebles sociales**, es decir, un **1,5% del parque nacional**, uno de los **porcentajes más bajos de toda Europa**.

Con la intención de revertir esta situación, la **Generalitat Valenciana ha anunciado** la creación del Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público, un proyecto en el que se invertirán **106 millones para regenerar y aumentar el número de viviendas públicas**. Una iniciativa que afectará a 6.129 casas y que entrará en vigor entre el 2018 y el 2020.

El director comercial del [Grupo Mora Inmobiliaria](#), [Jerónimo Villora](#), aclara que la implicación de la Administración es lo que marca la diferencia, ya que estas iniciativas no están teniendo éxito en ciudades como Elche debido a que la mayoría de los arrendatarios son propietarios individuales que buscan el máximo beneficio posible: **“Fomentar los alquileres sociales sin un parque de viviendas propio** y con la falta de confianza que hay en la política **es muy difícil**, el precio medio del arrendamiento se sitúa entre los 550 y los 600 euros. Hay que dar un pasito más allá de esas gestiones que le dicen al propietario “Venga usted y ponga su piso en alquiler por 200 euros”.

“El precio medio del arrendamiento en Elche se sitúa entre los 550 y los 600 euros. Hay que dar un pasito más allá de esas gestiones de: venga usted y ponga su piso en alquiler por 200 euros”, declara el director comercial del Grupo Inmobiliaria Mora.

Anteriormente, en la década de los noventa, el gobierno ilicitano sí optó por la **compra de inmuebles** para su posterior arrendamiento bajo el mandato socialista de Diego Maciá. No obstante, **desde el tripartito parece que se ha obviado esa posibilidad**, ya que **no se ha hecho un seguimiento de aquellas cesiones**: “Esos pisos continúan arrendados por las mismas personas, no se ha comprobado si siguen en una

situación de necesidad... No queremos encontrarnos con esta problemática de nuevo”, admite la concejala Teresa Maciá.



Parque de viviendas públicas en el barrio ilicitano de “Los Palmerales”. Foto: [@nespinosab](#)

La entrada de los fondos buitres

Uno de los factores que ha contribuido a la fiebre del alquiler han sido los fondos de inversión en deuda pública, más conocidos como **fondos buitres**. Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en España, estos actuaron y entre el 2012 y 2015 sobrevolaron las ciudades de toda España en busca de **transacciones rápidas**, sencillas y con **precios rebajados** para, en un futuro, con el mercado recuperado, **revalorizar esos bienes**.

Ese futuro no ha tardado en llegar y las consecuencias ya son notorias. Desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Elche ([PAH](#)), denuncian que la compra de inmuebles por parte de los **fondos buitres** a las entidades bancarias se ha traducido en **nuevas trabas a la hora de facilitar el acceso a la vivienda**: “No están renovando las daciones de pago y los alquileres sociales a los compañeros. A esto hay que añadirle que no tenemos con quien negociar porque son sociedades con sedes repartidas por toda Europa”, explica [Paula Moya](#), una de las portavoces de la PAH.

Asimismo, desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca alertan de que los desahucios relacionados con fondos buitres continúan aumentando. Solo a nivel local, la

división ilícita asesora a más de una decena de familias con propiedades vinculadas a estos. Sin ir más lejos, a mediados de mayo la PAH no pudo frenar el **desahucio de un matrimonio** con tres hijos, dos de ellos menores, que no podía hacer frente a los 18.000 euros restantes de la hipoteca de un piso que el fondo Vuelta Direct Holdings, situado en Luxemburgo y sin sede física, había comprado. Tampoco pudieron negociar la concesión de un alquiler social, por lo que varias decenas de agentes de la Unidad de Prevención y Reacción ([UPR](#)) tuvieron que intervenir para **romper la cadena humana** que se había formado frente al portal de la vivienda para evitar el desahucio en el barrio de Carrús.



Paula Moya y compañeros de la PAH intentan evitar el desahucio de Said y su familia tras la llegada de agentes policiales. Foto: [@nespinosab](#)

El aumento de la ocupación ilegal de viviendas

Tras el lanzamiento de sus apartamentos, muchos desahuciados buscan refugio en las casas okupas, a las que prefieren referirse como “**viviendas de recuperación**”. Así, se **establecen de manera indeterminada** en casas vacías -en su mayoría- propiedad de la banca. El *modus operandi* para *okupar* inmuebles cuenta incluso con unas pautas a seguir, según el [Manual de Okupación](#), que contempla diferentes pasos como la recopilación de datos del inmueble, la vigilancia o diferentes técnicas para inmovilizar la cerradura y conseguir que el propietario no pueda entrar.

Asimismo, portales online como Idealista también se convierten en aliados involuntarios de este colectivo, ya que sus filtros permiten buscar: “Pisos de bancos y

cajas en Elche”, lo que facilita identificar las viviendas -habitualmente vacías- de entidades bancarias.



Nieves Gómez y Carlota López, vecinas del barrio de Carrús, enseñan una puerta anti-okupas para dificultar el asalto de viviendas. Foto: [@nospinosab](#)

No obstante, el proceso de *okupación* no es tan fácil. Según el [estudio](#) “La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica”, elaborado por el [Institut Cerdà](#) y publicado en 2017, más de **87.500 familias-unas 262.500 personas- ocupan pisos de manera ilegal en España**. Un fenómeno que se ha visto agravado por la existencia de parques de viviendas vacíos y que en la mayoría de los casos conlleva la **devaluación de los inmuebles**, concretamente una media del **50,7%** del precio de mercado en la **Comunidad Valenciana**.

Más de 87.500 familias -unas 262.500 personas- ocupan viviendas de manera ilegal en España, según el estudio del Institut Cerdà

Ese es el caso de Andrés y Elena -nombres ficticios por miedo a represalias- que llevan **tres años de okupas** en un piso de CaixaBank con la intención de que el banco les **proporcione un alquiler social** que les permita entrar y salir del inmueble sin miedo a ser desalojados en cualquier momento.

Según el matrimonio, la entidad bancaria no da “respuesta ni solución” a su situación, por lo que mientras esperan a legalizar su situación han **manipulado las instalaciones del agua** a través de enganches ilegales que acaban pagando los vecinos que residen en la comunidad.

Una nueva burbuja inmobiliaria

Ante la subida del importe del alquiler y el incremento de desahucios vinculados a ellos, expertos y políticos barajan la posibilidad de que España esté frente a una nueva burbuja inmobiliaria. Esta llega cuando se produce un exceso en la demanda y los precios aumentan de manera desorbitada en el sector. Así, aunque ciudades como Valencia, Barcelona o Madrid estén viviendo esta situación, según la investigadora del [Instituto de Economía Internacional](#) y Catedrática en Economía, [Paloma Taltavull de la Paz](#), el coste actual del arrendamiento es el resultado de la acumulación de distintas demandas en el mercado, no de la especulación. Por lo tanto, la académica sostiene con firmeza su posición: “No podemos hablar de una burbuja inmobiliaria cuando no la hay”.

Sin embargo, desde la Plataforma de Afectados por la Hipoteca aseguran que esta etapa ya la han vivido antes: “**Están aguantando las viviendas para que una vez se haya incrementado la demanda, inflar los precios. Lo que en su día pasó con las hipotecas está sucediendo ahora con el alquiler**”, responde [Ángel Contreras](#), portavoz de la PAH.



Ángel Contreras ayuda a un compañero de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca tras la intervención de la UPR. Foto: [@nespinosab](#)

En un punto intermedio se encuentra el experto Jerónimo Villora, que afirma que aunque **Elche no está todavía sumergida en una burbuja, la especulación del mercado puede acabar provocándola**, ya que los arrendamientos no pueden subir indefinidamente: “El alquiler en Elche se sitúa entre los 550 y los 600 euros. Ha subido un 15% durante el último año, es un disparate con respecto a la subida de los salarios y a la capacidad de pago de la población. Se va a reflejar en la falta de cierre de operaciones, la gente no está alquilando sus casas y se está dando cuenta de que tiene que bajar el precio porque pasan los meses y no encuentran arrendatarios”.

“El alquiler en Elche ha subido un 15% durante el último año, es un disparate con respecto a la subida de los salarios y a la capacidad de pago de la población y eso se va a reflejar en la falta de cierre de operaciones”, detalla el experto Jerónimo Villora

Así, mientras el debate sobre una posible burbuja inmobiliaria en materia de alquiler ocupa los titulares de los principales medios de comunicación, la realidad continúa golpeando a los ciudadanos. Por un lado, están los que desean trasladarse a las grandes urbes, pero se encuentran con precios desorbitados. Por otro lado, están los habitantes de municipios que empiezan a observar un aumento, no solo del precio medio del alquiler, sino del número de vecinos que, como Said y su familia, pierden sus casas sin la posibilidad de mediar por un alquiler social o una dación de pago. Las pintadas en el barrio ilicitano de Carrús claman: “La vivienda es una necesidad, no un negocio”.

4. INTERPRETACIÓN DERIVADA DE LA INVESTIGACIÓN

Una de las principales hipótesis que se plantearon al inicio de este proyecto y a la que se ha intentado dar respuesta es a la falta de viviendas en la localidad de Elche como principal obstáculo a la hora de fomentar los alquileres sociales, opinión que defendía la concejala Teresa Maciá. Si bien es cierto que en los portales webs -principales fuentes de información en este aspecto- los inmuebles disponibles rondan los 200, a estos habría que añadir unos 300 más en manos de la banca o Sareb. Un número de viviendas escaso para una ciudad con más de 220.000 habitantes. También es cierto que la mentalidad de compra en ciudades “pequeñas” como Elche y con el éxodo rural que vivió en la década de los 80 no se ha dado pie al fomento de los arrendamientos, que se consideran más como una falta de recursos económicos antes que una preferencia habitacional.

Otros de los aspectos que suscitó un interés personal a la hora de elaborar el reportaje fueron las críticas de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca a la campaña “Silencio Incómodo”, ya que el objetivo final de esta era facilitar el número de alquileres sociales. No obstante, una vez realizadas las entrevistas a Teresa Maciá y Jerónimo Villora, la interpretación derivada de la investigación coincide con la del experto inmobiliario, ya que resulta poco efectivo dejar en manos de los propietarios privados el acceso a la vivienda de los ciudadanos en riesgo de exclusión social, entendiéndose que, sin el control de un parque de viviendas público, las opciones de que este tipo de iniciativas triunfen son escasas. De hecho, la entrevista con la concejala arrojó la cifra de 8 viviendas cedidas por la Sareb, pero no se hizo mención a los inmuebles cedidos por propietarios individuales. Solo Paco Saéz hizo referencia a la firma de un alquiler social a finales del mes de marzo, una cifra irrisoria que contrasta con el éxito al que hacen referencia desde la Concejalía de Bienestar Social.

Por otro lado, el principal frente abierto que tiene la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y que nos trasladaban sus portavoces, Paula Moya y Ángel Contreras, era el cese de las renovaciones de las daciones de pago y los alquileres sociales por parte, principalmente, de los fondos de inversión en deuda pública. Desde su creación, se les ha demonizado por comprar un gran número de propiedades (escuelas, hospitales, viviendas etc.) desde el extranjero con un número inferior de impuestos e intentando obtener siempre la máxima rentabilidad posible. No obstante, también cabe destacar que estos

invertieron en deuda pública nacional cuando el mercado del ladrillo estaba en la quiebra y nadie apostaba en él, por lo que ahora, con los primeros signos de recuperación del mercado, y desde un punto de vista económico, están rentabilizando al máximo los inmuebles comprados. El punto de debate es la renovación de los alquileres sociales, pero hay que comprender que las concesiones se plantearon como soluciones a corto plazo, viviendas de transición, no permanentes, hasta encontrar una solución a sus problemas económicos. Por lo tanto, las familias no tienen el poder de controlar estas decisiones, ya que no son propietarias de las mismas. Esta situación también podría darse con un propietario individual que cesase el alquiler a sus inquilinos para vender la propiedad y obtener más ingresos y no se mediría con el mismo rasero. La diferencia es que los fondos aplican esta regla a mayor escala.

En cuanto al acceso al alquiler y la subida de precio en la ciudad ilicitana, entorno a un 15% anual, cuesta comprender el porqué de la misma, entendiéndolo el efecto contagio de las grandes ciudades como el principal causante. Subir el precio de los arrendamientos sin una justificación y sin un aumento de los salarios, solo puede conllevar a un descenso de arrendamientos y un aumento de okupas, que, a pesar de no estar censados, se cuentan por miles en toda España.

Estos últimos acontecimientos, unidos a una posible especulación en el mercado inmobiliaria, planteaba una nueva línea de investigación definida: la creación de una nueva burbuja inmobiliaria. En las ruedas de prensa de políticos y las entrevistas a expertos económicos y catedráticos ya se plantea esta pregunta. La respuesta derivada de esta investigación es clara: aunque en las ciudades grandes como Barcelona, Madrid o las Islas Baleares sí se esté especulando con el precio del alquiler y por lo tanto se haya formado una burbuja inmobiliaria, esta sola afecta a un número muy reducido de ciudades- no más de cinco- por lo que esta problemática no habría alcanzado a ciudades menos pobladas como Elche, aunque sí sufra algunas consecuencias derivadas de la situación de las metrópolis nombradas.

5. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

- José Manuel Sanrodri. (2018). La campaña “Silencio Incómodo” que promueve el Ayuntamiento de Elche pretende captar viviendas en alquiler para familias sin recursos. 3 de marzo, de Diario de Alicante Sitio web: <https://diariodealicante.net/la-campana-silencio-incomodo-promueve-ayuntamiento-elche-pretende-captar-viviendas-alquiler-familias-sin-recursos/>
- Consejo General del Notariado. (2017). Relación entre €/m² de vivienda libre vs VPO. 8 de abril, de Consejo General del Notariado Sitio web: <http://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inmuebles/relacion-vivienda-libre-vs-vpo>
- Ideaslita. (2018). El fracaso de limitar el precio del alquiler en París y Berlín. 8 de mayo, de Idealista Sitio web: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/02/23/764467-el-fracaso-de-limitar-el-precio-del-alquiler-en-paris-y-berlin>
- Síndic de Greuges. (2018). Estudio sobre la situación de la vivienda pública en la Comunidad Valenciana. 8 abril, de Síndic de Greuges Sitio web: <http://www.elsindic.com/wp-content/uploads/2018/04/Informe-especial.-Estudio-sobre-la-situacion-de-la-vivienda-p-blica-en-la-Comunitat-Valenciana.pdf>
- Vanesa Valiño. (2013). Emergencia Habitacional en el Estado Español. 26 de abril, de Plataforma de Afectados por la Hipoteca Sitio web: http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional_Estado_Espanyoldef.pdf
- E.Sanz. (2018). Cuatro desahucios por hora: la otra cara del alquiler en España. 16 de abril, de El Confidencial Sitio web: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-03-05/desahucios-alquiler-hipoteca-lanzamientos-ejecuciones-hipotecarias_1530920/
- Xavier Vidal. (2018). La burbuja es el alquiler. 16 de abril, de El País Sitio web: https://elpais.com/elpais/2018/04/15/opinion/1523807441_253888.html

- Isabel García. (2018). “Los fondos buitres han aterrizado en España de forma masiva comprando vivienda a lo bestia”. 16 de abril , de Nuevatribuna.es Sitio web:<https://www.nuevatribuna.es/articulo/economia/fondos-buitres-han-aterrizado-espana-forma-masiva-comprando-vivienda-bestia/20180417121703150950.html>

- Comunicación Poder Judicial. (2018). Las ejecuciones hipotecarias presentadas en los juzgados cayeron un 37,8 % en 2017. 2 de abril , de Consejo General del Poder Judicial Sitio web: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Sala-de-Prensa/Notas-de-prensa/Las-ejecuciones-hipotecarias-presentadas-en-los-juzgados-cayeron-un-37-8---en-2017>

- José M. Cabrera y Fernando Rodríguez. (2018). Ideas para una nueva regulación de los alquileres en España. 16 de abril, de Cadena Ser Sitio web: http://cadenaser.com/ser/2018/03/21/economia/1521648964_365838.html

- Fotocasa. (2018). El precio del alquiler se ha incrementado un 49% en Cataluña y un 27% en Madrid en los últimos cuatro años. 23 de abril , de Fotocasa Sitio web: <http://prensa.fotocasa.es/precio-del-alquiler-se-ha-incrementado-49-cataluna-27-madrid-los-ultimos-cuatro-anos/>

- Beatriz Toribio. (2018). La vivienda en alquiler en España en el año 2017. 7 de mayo, de Fotocasa Sitio web: <http://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2018/01/LA-VIVIENDA-EN-ALQUILER-EN-EL-AÑO-2017.pdf>

- I.J, Iniesta. (2018). Negocios y okupas disparan los casos en el casco urbano. 7 de mayo, de Diario Información Sitio web: <http://www.diarioinformacion.com/elche/2018/04/12/negocios-okupas-disparan-casos-casco/2008247.html>

- Daniel González. (2017). La PAH reclama el cumplimiento de la ley de empadronamientos. 16 de mayo, de Teleelx Sitio web: <http://www.teleelx.es/n177710-La-PAH-reclama-el-cumplimiento-de-la-ley-de-empadronamientos.html>

- Europa Press. (Un 56% de los expertos inmobiliarios espera una nueva burbuja en el sector). 2018. 16 de mayo, de elEconomista.es Sitio web: <http://www.eleconomista.es/economia/noticias/9134526/05/18/Un-56-de-los-expertos-inmobiliarios-espera-una-nueva-burbuja-inmobiliaria.html>

- Juanjo. (2018). El Plan de de Vivienda del PP vs La Ley de Vivienda de la PAH y los Derechos Humanos. 17 de mayo, de La PAH Sitio web: <http://afectadosporlahipoteca.com/2018/03/10/el-plan-de-vivienda-del-pp-vs-la-ley-de-vivienda-de-la-pah-y-los-derechos-humanos/>

- Carme Trilla Bellart y Jordi Bosch Meda. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. 12 de mayo, de Fundación Alternativas Sitio web: <http://www.fundacionalternativas.org/laboratorio/documentos/documentos-de-trabajo/el-parque-publico-y-protegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo>

- Nuevatribuna. (2018). La demanda de vivienda social ronda los 1,5 millones de hogares. 14 de mayo, de Nuevatribuna Sitio web: <https://www.nuevatribuna.es/articulo/espana/viviendasocial-alquiler vivienda-viviendaprotegida-fondosbuitre-politicavivienda fundacionalternativas/20180429134345151356.html>

- Generalitat Valenciana. (2018). La Generalitat invertirá 106 millones para rehabilitar y ampliar el parque público de vivienda. 19 de mayo, de Generalitat Valenciana Sitio web: <https://www.youtube.com/watch?v=UgexGU5-3h8>

- Okupa Tú También. (2011). Manual de Okupación. 19 de mayo, de OkupaTúTambién. Sitio web: <http://www.okupatutambien.net/wp-content/uploads/2011/11/ManualOkupacion1aEd.pdf>

6. MATERIALES E INFRAESTRUCTURA UTILIZADA

La herramienta principal para la realización de este reportaje ha sido el *Iphone 8*, con el que se realizaron las fotografías y se grabaron los audios pertinentes. Igualmente, y por seguridad, las entrevistas también fueron grabadas con la grabadora *Sony ICD-PX370*.

En cuanto a los softwares utilizados, destacan los editores de audio Audacity y Adobe Audition, este último empleado para corregir las interferencias en la entrevista realizada a los portavoces de la PAH. Además, los valores de luz y contraste de las fotografías fueron editados con el programa Adobe Photoshop.

Todas las entrevistas fueron realizadas en el lugar elegido por el entrevistado (salas de reuniones y una cafetería) aunque se les dio la opción de acudir a las instalaciones de Radio UMH. Por lo tanto, para mejorar la calidad de estos y su funcionamiento como podcasts independientes, se regrabaron las entrevistas en los estudios de la radio universitaria en Atzavares en los que se añadieron los cortes de los entrevistados a través del programa XFrame.

También se utilizó el programa QuarkXpress para la maquetación de las entrevistas y reportajes en formato revista, que después se publicaría en la plataforma ISSUU.

Cabe destacar que, a la hora de transcribir y redactar el material, se optó por la herramienta Google Drive para evitar pérdidas de información o errores informáticos que pudiesen interferir en la realización del mismo. De igual modo, también se utilizó esta plataforma para estar en contacto y pulir los textos con la tutora del trabajo de fin de grado.

7. ANEXO I

7.1. DEFINICIÓN DE LA TEMÁTICA, ENFOQUE Y OBJETIVOS

El tema para abordar en esta propuesta de TFG en la modalidad de reportaje es el número de viviendas vacías en la ciudad de Elche en manos de la banca y particulares, enfocándolo a la posibilidad de ofrecerlas como alquiler social a las familias en riesgo de pobreza.

Su valor noticioso reside en la campaña realizada por el Ayuntamiento de Elche bajo el nombre “Silencio Incómodo” que intenta concienciar a la ciudadanía para que habiliten esas viviendas para las familias con escasos recursos a un precio razonable debido a sus situaciones económicas. Esta iniciativa ha tenido una repercusión nacional alcanzando medios como el Huffington Post, al mismo tiempo que plataformas sociales como la PAH se han mostrado en desacuerdo con la propuesta. A esto hay que añadirle el hecho de que España enfile 2018 como el quinto año de subida en el precio de los pisos tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria a finales de 2007.

Por lo tanto, entre los principales objetivos de la investigación se encuentra analizar la subida de los alquileres en la ciudad y demostrar el gran número de viviendas habilitadas que existen en la ciudad ilicitana y el uso infravalorado que se le da a estas.

CRONOLOGÍA DE TRABAJO	
Marzo	Documentación previa. Contacto con los entrevistados. Realización de los cuestionarios.
Abril	Efectuar un mínimo del 50% de las fuentes. Editar los audios correspondientes a las entrevistas. Planificación de las piezas complementarias del reportaje.
Mayo	Redacción del reportaje y seguimiento en redes. Finalización y detalles de la pieza periodística final. Ultimar trabajos complementarios.

7.2. DOCUMENTACIÓN RECABADA SOBRE EL ASUNTO

- Emilio J. Martínez. (2018). Viviendas vacías para paliar la emergencia ocupacional, una 'realidad incómoda'. 8 febrero, de Eldiario.es Sitio web: https://www.eldiario.es/cv/alicante/Viviendas-emergencia-ocupacional-realidad-incomoda_0_737026368.html
- Cristina Medina. (2018). La PAH desconfía de la campaña del Ayuntamiento para captar viviendas. 9 febrero, de Cadena Ser Sitio web: http://cadenaser.com/emisora/2018/02/05/radio_elche/1517847134_591028.html
- Ayuntamiento de Elche. (2018). Presentación de la campaña “Silencio Incómodo”. 8 febrero, de Presentación de la campaña “Silencio Incómodo” Sitio web: <http://www.elche.es/2018/02/presentacion-de-la-campana-silencio-incomodo/>
- Juanma Lamet. (2018). La opinión de 26 expertos inmobiliarios. 8 febrero, de Expansión Sitio web: <http://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2018/01/06/5a4f76c5e5fdea043d8b45d0.html>

7.3. SELECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE FUENTES PROPIAS

1. La concejala de Igualdad del Ayuntamiento de Elche, Teresa Maciá, impulsora también de la iniciativa “Silencio Incómodo” para fomentar el alquiler de esas viviendas vacías.
2. Paula Moya, portavoz de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Elche, ya que asegura que esta campaña ya lleva muchos años en marcha sin resultados.
3. Contactar con el experto inmobiliario Jerónimo Villora para conocer la situación del mercado y aportar un punto de vista imparcial. Es director comercial del Grupo Mora Inmobiliaria.
4. Aportar el lado social del reportaje de investigación con una situación real que muestre las consecuencias de los alquileres en relación a las cotizaciones y por lo tanto, la imposibilidad de pagar los precios de alquileres del mercado.
5. Contactar con la Oficina Municipal de Vivienda de Elche para obtener datos y el portal de información de la Generalitat Valenciana, “Argos”. Hacer lo propio con el Instituto Nacional de Estadística.

7.4. PRESENTACIÓN DEL AUTOR Y BREVE CV

INFORMACIÓN PERSONAL

NOMBRE: Noelia Espinosa Baeza

Teléfono: 672452769

E-Mail: noeneb@hotmail.com



EXPERIENCIA LABORAL

- Colaboradora para la revista online Zapping Magazine (2014-2015).
- Locutora de radio en Radio Sol Fm en el programa “El Testigo”. (2014- 2016)
- Encargada de la realización audiovisual de DiarioFranjiverde.com (2014-2015)
- Creadora del proyecto “La Partida. Recorrido por las pedanías ilicitanas”. Una revista de periodismo de investigación a nivel hiperlocal. (2017)
- Producción, realización y locución de los Informativos en Radio UMH. (2017 – 2018)

IDIOMAS

- Inglés (Certificado oficial de Cambridge B2)
- Valenciano (Certificado oficial C1 de la Junta Qualificadora de Coneixements de Valencià)