

J. Joan Rodríguez Salinas

**ANÁLISIS DE LAS LIMITACIONES Y POTENCIALIDADES DE LA RED DE
MEDIACIÓN PARA EL ALQUILER SOCIAL DE CATALUÑA**

TRABAJO FIN DE POSTGRADO

Dirigido por el Doctor Jordi Bosch Meda

Postgrado en Políticas de Vivienda



**UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI**

Vilafranca del Penedès,

2021

ÍNDICE

RELACIÓN DE ABREVIATURAS.....	3
INTRODUCCIÓN.....	4
<i>Justificación, objetivos, resumen del marco teórico y metodológico</i>	
CAPÍTULO 1 ENFOQUES TEÓRICOS DE LOS INSTRUMENTOS DE VIVIENDA DE INTERMEDIACIÓN PARA EL ALQUILER SOCIAL.....	10
<i>Modelos de intermediación en el ámbito europeo y definición del objeto de estudio</i>	
Definiendo el objeto de estudio.....	10
Encontrando el marco teórico de pros, contras y potencialidades de las bolsas de alquiler.....	12
Características e impacto de la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.....	14
CAPÍTULO 2 METODOLOGÍA.....	18
<i>Descripción de los métodos utilizados en la investigación</i>	
Metodología.....	18
Técnicas.....	18
CAPÍTULO 3 INVESTIGACIÓN Y RESULTADOS.....	19
<i>Presentación de los resultados de la investigación, datos y análisis</i>	
Características del Cuestionario dirigido a los profesionales de la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.....	19
Resultados y análisis de las respuesta al cuestionario.....	19
CAPÍTULO 4 CONCLUSIONES.....	27
<i>Conclusiones desde el análisis de datos en el marco teórico</i>	
Conclusiones 1 a 13.....	26
Conclusión final.....	33
CAPÍTULO 5 DISCUSIÓN.....	35
<i>Reflexiones que han generado los resultados y conclusiones. Propuestas para potenciar la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.</i>	
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	39
ANEXOS.....	42
Anexo 1. Gráficos y tablas.....	42
Anexo 2. Estructura y respuestas del cuestionario.....	49
Anexo 3. Cuestionario original.....	54

Todo mi amor a mi hijo por el apoyo prestado y a mi pequeña hija por prestarme horas y horas y parte del verano, del todo imprescindibles para cursar el postgrado y para llevar a cabo este trabajo.

Todo mi agradecimiento a los profesionales de la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.

RELACIÓN DE ABREVIATURAS

AVC: Agencia de la Vivienda de Cataluña

PRS: Private rented sector. Sector privado del alquiler.

RM: Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña

SLA: Social lettings agencies. Agencias de alquiler social.

SRA: Social rental agencies. Agencias de alquiler social.

VPO: Vivienda de protección oficial

INTRODUCCIÓN

“No podemos resolver los problemas pensando de la misma manera con la que los creamos”

Albert Einstein

Justificación

La política de vivienda, actualmente, en Cataluña cuenta con un gran número de instrumentos creados a lo largo, sobretodo, de la última década. Muchos de estos instrumentos se pusieron en funcionamiento como respuesta a la aparición de un nuevo escenario de intensificación de necesidades y demandas en relación al acceso o pérdida de la vivienda habitual, lo que habitualmente se ha denominado vulnerabilidad¹ residencial². Éste escenario de vulnerabilidad residencial, es una de las consecuencias más directas de la crisis hipotecaria y económica del 2008. Estos instrumentos operan en un sistema de vivienda dual (*las sociedades con un sistema dual de alquiler están caracterizadas por un mercado de alquiler en el cual las viviendas sociales y el mercado libre de alquiler están claramente separados. En estas sociedades, el mercado de alquiler es relativamente pequeño, y las viviendas están destinadas a la población más vulnerable*)³, sin la capacidad, como es sabido y todos los datos apuntan, de dar respuesta a la demanda de vivienda protegida, asequible o social, que en el año 2020 era de 141.070⁴ solicitudes. Por otro lado los diversos instrumentos tampoco parecen tener potencialmente la suficiencia para crear 245.000 nuevas viviendas asequibles que estima el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña⁵, ya que en el año 2019 y 2020 se acabaron⁴ 8.831 y 11.601 viviendas, de las cuales solo 945 (10,7%) y 1.207 (10,4%) respectivamente, tenían algún tipo de protección. Como consecuencia, a todas

¹ “(...) En esencia, la vulnerabilidad puede definirse como un estado de elevada exposición a determinados riesgos e incertidumbres, combinado con una capacidad disminuida para protegerse o defenderse de ellos y hacer frente a sus consecuencias negativas. La vulnerabilidad existe en todos los niveles y dimensiones de la sociedad y es parte integrante de la condición humana, por lo que afecta tanto a cada persona como a la sociedad en su totalidad”. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. (2003). Naciones Unidas. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. (2003). “Informe sobre la situación social del mundo 2003”. Vulnerabilidad social: Fuentes y desafíos. Nueva York: United Nations Publications.

² Residir. Del lat. residere. Estar establecido en un lugar. RAE. Consulta on-line.

³ Garcia Bernardos, Àngela. (2017) “El Sistema de Vivienda Español tras la crisis (2007-2016)”. Tesis doctoral. UAB. Citando a Kemeny en “Housing and Social Theory (1992).

⁴ Agència de l’Habitatge de Catalunya. Estadístiques/Indicadors i Estadístiques d’Habitatge. Web consultada 11/08/2021 habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/.

⁵ Casas Miralles, Josep (Supervisor), Bosch Meda, Jordi (coordinador) y otros. (2018). “Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña”. Secretaria d’Habitat Urbà i Territori. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

luzes, será muy poco probable o imposible alcanzar el Objetivo ODS 11.1⁶, que marca el año 2030 como el límite temporal para asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros, asequibles y mejorar los barrios marginales.

En este contexto, donde los instrumentos de política de vivienda en Cataluña aparecen como insuficientes y reactivos, es del todo necesaria su revisión. Igualmente desde mi punto de vista, sería necesaria una mirada encaminada a potenciar instrumentos menos paternalistas, más viables desde el punto de vista presupuestario y, en este sentido, sobre todo encaminados a actuar en el mercado. Instrumentos que puedan empujar el sistema de vivienda hacia un sistema unitario, Kemeny (1995). El Doctor Bosch citando a Kemeny define los sistemas unitarios como “(...) aquellos en los que el segmento del alquiler social, por su mayor tamaño y sistema de adjudicación no orientado exclusivamente a los colectivos desfavorecidos sino a un amplio espectro de la población (universal), domina e influye sobre el resto del mercado de alquiler, de modo que todo este se comporta de forma unitaria.”⁷.

Actualmente de todos los instrumentos de la política de vivienda Catalana el único que se orienta en ese sentido, aunque con muchas limitaciones, es la Red de Mediación para el alquiler social (RM). Es por este motivo y por mi larga experiencia en este ámbito, que este trabajo se encamina a analizar si la RM en Cataluña podría devenir un instrumento más eficaz y eficiente a partir del análisis de sus limitaciones y potencialidades.

Por otro lado, en las conclusiones del artículo “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”⁸, la autora dice “(...) lo óptimo es poder garantizar de manera equilibrada los derechos de ambas partes, alejados de las prácticas jurídicas paternalistas, sobre todo al tratarse de dos derechos constitucionalmente reconocidos encontrados en una misma relación contractual: el

⁶ Naciones Unidas (2015). “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”. Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015.

⁷ Bosch Meda, Jordi. (2017). “La relación entre política de vivienda y emancipación residencial de la juventud europea”. Papers. Revista de Sociología. UAB. <https://papers.uab.cat/article/view/v102-n1-bosch>

⁸ Rodríguez Padilla, Maridalia. (2021). maridalia.rodriguez@urv.cat. “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”. Universidad Rovira i Virgili (URV), España Revista Saber y Justicia. Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana. Vol. 1, núm. 19, 2021 URL: <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/501/5012214004/index.html>. Consultado el 16/98/2021

derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad". Si se aplica esta afirmación, que la autora hace sobre el mercado del alquiler, a los instrumentos de política social se podría aceptar que el instrumento de bolsas de alquiler sería el que más se ajusta a este marco de actuación. Aunque desde la intervención administrativa y no jurídica, las bolsas de alquiler tienen justamente como objetivo garantizar de manera equilibrada los derechos de propietarios e inquilinos, alejándose de prácticas, en este caso administrativas, paternalistas. En definitiva, parafraseando la frase de Einstein que abre esta introducción, intentar resolver los problemas con una mirada diferente con la que se crearon.

Relevancia

La relevancia de este trabajo reside principalmente en que se ha tenido por primera vez en cuenta la visión de los profesionales de la RM, que son agentes que en el día a día lidian con el difícil objetivo de captar propietarios y con la demanda ingente de viviendas de alquiler, así como con los problemas en la gestión del stock de viviendas alquiladas. Lógicamente, estos profesionales tienen una información privilegiada, aunque poco sistematizada por la falta de la existencia de instrumentos de evaluación, cosa que no quita valor a sus apreciaciones y valoraciones que en todo caso deben ser tenidas en cuenta en este contexto.

Así mismo la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda por parte de la administración es, desde hace años, una cuestión sin solucionar y está en primera línea de la agenda política. Aún así, **instrumentos como las bolsas de alquiler no son normalmente tenidas en cuenta como un instrumento válido a potenciar**, quizás porque desde un enfoque clásico de las políticas de vivienda se ve como la hermana pequeña de la política de vivienda o quizás, porque actúa sobre el mercado libre y esto puede crear recelos o presiones de lobbies, ya que alguien puede esgrimir que son una competencia. Pero, justamente, la generación de esta competencia es la que da valor intrínseco a este instrumento, una competencia, que si realmente existiera, tendría un efecto de control y regulación del mercado, empujando a este hacia un sistema unitario (deseable y necesario) quizás sin necesidad de otras medidas, algunas (limitación de precios de alquiler), más intervencionistas, otras (construcción de vivienda de protección oficial) menos viables económicamente y con incapacidad de dar respuesta a corto plazo.

Frecuentemente las bolsas de alquiler no están en la agenda política por la razones expuestas en el párrafo anterior y, como se apuntaba, son consideradas la hermana pequeña. A la vista de los datos esta consideración no es demasiado razonable.

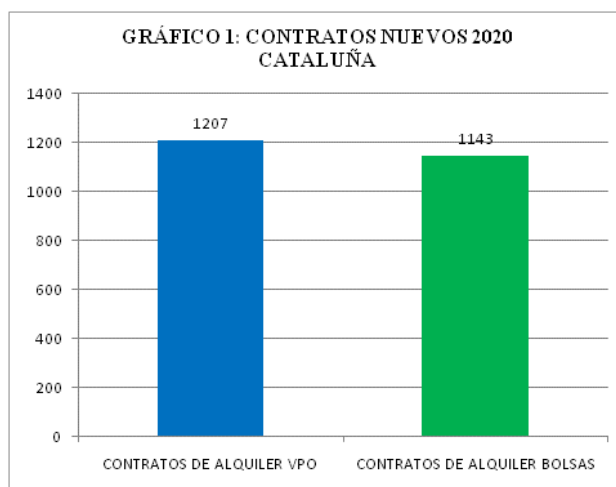


Gráfico 1: Compara el número de contratos de alquiler firmados de VPO y de contratos en la RM de Cataluña durante 2020. Elaboración propia. Fuente de datos, Memoria 2020 de la AVC

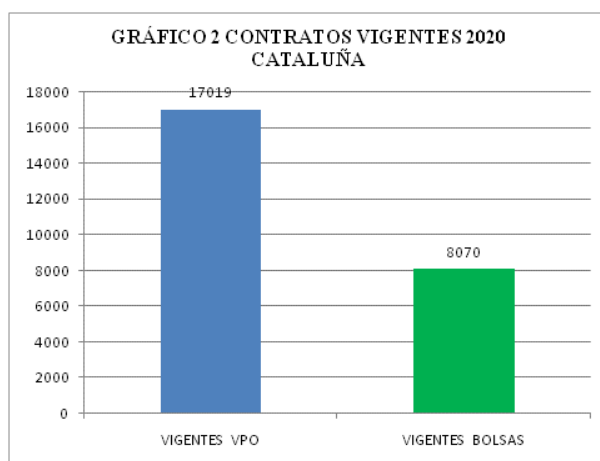


Gráfico 2: Compara el número de contratos de alquiler vigentes totales de VPO y de contratos en la RM de Cataluña en 2020. Elaboración propia. Fuente de datos, Memoria 2020 de la AVC

Es evidente a la vista de las gráficas que la capacidad de ambos instrumentos es equiparable, aun siendo el número de contratos VPO acumulados más del doble por razones históricas. Esta producción anual similar entre ambos instrumentos, justifica plantear el análisis de las bolsas, que además, y sin necesidad especificar datos, es un instrumento con costes muchos menores que la promoción de VPO y con una agilidad mucho mayor para conseguir vivienda, ya que esta proviene del mercado y del gran

stock⁹ de vivienda vacías. Otra cosa es saber porque esto no es así y ese es justamente el objetivo de este trabajo.

Objetivo del trabajo

En este sentido y dado que la RM no es capaz de responder a su demanda, debe tener limitaciones en su diseño, entonces si se conocieran éstas junto con sus potencialidades se tendrían las bases para abordar su rediseño. Así este trabajo tiene como objetivo principal:

Conocer y analizar que limitaciones y potencialidades tiene la RM para su desarrollo, desde el punto de vista de los gestores de los nodos locales (bolsas de alquiler) que forman la red en Cataluña.

De forma complementaria, contextualizar y contraponer estas limitaciones con las características generales de modelos europeos de agencias de alquiler social, que funcionan en la actualidad. Esta comparación se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes marcos de referencia:

1. El modelo Belga de agencias de alquiler social.
2. El informe de FEANTSA “Good Practice Briefing”.
3. La vision general de las agencias de alquiler social definida por *Józef Hegedüs* y otros en “*The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post-Socialist Countries: The Case of Hungary*”.
4. Las características introducidas por *Tom Archer* y otros en “*Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers*”.

Resumen marco teórico

En la literatura especializada en políticas de vivienda se encuentran básicamente dos conceptos: Las SLAs (Social letting agencies) y las SRA (Social rented agencies) que básicamente se refieren a un mismo concepto: agencias de alquiler social, promovidas directa o indirectamente por la administración. Son unos conceptos de uso habitual que más allá de características particulares y usos en unos u otros países, comparten siempre que la provisión de la vivienda para el alquiler proviene del mercado privado de alquiler (PRS, private rented sector).

⁹ Cataluña, Agència de l’Habitatge. Memoria 2020. Según el Registro de viviendas vacías de grandes tenedores de la Generalitat de Cataluña en 2020 había 30.843, de los cuales 12.019 no necesitaban rehabilitación. Por otro lado según el IDESCAT en 2011 había 448.357 vacíos, aunque no están disponibles datos más actuales es una referencia a tener en cuenta.

En este sentido Nasarre (2021), ha aportado una definición más amplia “*Soft ways to increase the pool of available social housing: intermediation between landlords and social tenants*”¹⁰, donde destaca el tipo de instrumentos en un marco de intervención poco intervencionista y centrado en la intermediación y por tanto en dar protagonismo a las partes implicadas en el alquiler.

Resumen metodológico

En este trabajo se han utilizado técnicas tanto cualitativas como cuantitativas. Por un lado se ha usado datos ya publicados previamente teniendo como fuente principal las estadísticas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. De entre esos datos se ha seleccionado y analizado los necesarios para conocer el impacto del instrumento.

Por otro lado se ha procedido a una revisión bibliográfica y documental para conocer las características de las agencia de alquiler social y poder realizar un análisis comparativo.

Por último, como aportación específica de este trabajo, se ha diseñado un cuestionario para conocer la opinión de los profesionales de la RM.

¹⁰ Nasarre-Aznar, Sergio (coord.). Ftáčnik, Milan. Lambea-Ilop, Núria. Rasnača, Līga. (2021). “Concrete actions for social and affordable housing in the EU”. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS). ISBN: 978-2-930769-50-9.

CAPITULO 1 ENFOQUES TEÓRICOS DE LOS INSTRUMENTOS DE VIVIENDA DE INTERMEDIACIÓN PARA EL ALQUILER SOCIAL

Con la finalidad de abordar este trabajo es vital establecer que se entiende por bolsas de alquiler para poder conocer sus virtudes y barreras. El marco teórico que aquí se presenta está constituido por dos partes. **Una primera** dedicada a conocer las definiciones a nivel europeo de instrumentos supuestamente homologables a lo que en Cataluña (y también en el resto de España) se conoce como bolsas de alquiler y en el marco de un concepto más amplio “*Soft ways to increase the pool of available social housing: intermediation between landlords and social tenants*”¹⁰, es decir los instrumentos poco intervencionistas (vía blanda) para incrementar el abanico de vivienda social asequible. **Una segunda** parte se dedica a conocer los diferentes **pros, contras y las potencialidades** que diferentes autores ha establecido para estos instrumentos.

Definiendo el objeto de estudio

En esta primera parte se aborda el concepto en el que se basa el presente trabajo: las bolsas de alquiler.

Atendiendo a que las bolsas de alquiler tienen como finalidad proveer de vivienda social o asequible, esto comporta identificar el concepto de vivienda social o asequible, como una definición que va más allá de conceptos más restrictivos como por ejemplo el de vivienda protegida y/o pública. Para lo que atañe a este trabajo se ha tomado como referencia la siguiente definición¹¹:

“Podría ser definida como una vivienda que “es adecuada en calidad y localización y no supone un gasto que impide a sus residentes asumir otros gastos básicos o que limite tener acceso a los derechos humanos básicos”¹².

¹¹ Nasarre-Aznar, Sergio (coord.). Ftáčnik, Milan. Lambea-Ilop, Núria. Rasnača, Liga. (2021). “Concrete actions for social and affordable housing in the EU”. Chapter 1, pg 12. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS). 2021. ISBN: 978-2-930769-50-9.

¹² Tsenkova, S., and French, M. (2011). “Affordable land and housing in Europe and North America” Volume 4. UN-HABITAT.

Así las bolsas de alquiler social son un instrumento de política de vivienda que tiene como finalidad proveer de vivienda social o asequible proveniente del mercado. Una vivienda que tenga una calidad y localización adecuadas, con un precio que facilite a sus inquilinos asumir otros gastos y derechos básicos.

Este tipo de instrumento podría ser asimilable a definiciones utilizadas en diversos países y que añaden claridad a su comprensión como concepto, como son las SLAs (social lettings agencies) o SRAs (social rental agencies). Ambos tipos tienen la finalidad (entre otras) de proveer vivienda asequible desde el mercado de alquiler privado (PRS, private rented sector), y ofrecen diferentes servicios, incentivos y protecciones a propietarios y inquilinos. Hecha una revisión de diferentes autores se ha estimado que las características de las SRA de Bélgica, recogidas en el informe sobre agencias de alquiler social¹³ son de las que ofrecen un abanico más amplio de servicios en el entorno europeo y por tanto una referencia adecuada por poder englobar al resto. Este modelo ofrece:

1. Mediación entre propietarios privados (por tanto se provee del mercado privado) y personas con necesidades de vivienda.
2. Trabajan con los mecanismos del mercado libre de alquiler, con una gestión social.
3. Las agencias son las arrendadoras y subarriendan a los inquilinos.
4. Ofrecen rentas de alquiler asequibles, negociando con los propietarios.
5. Proveen garantías de cobro de las rentas.
6. Proveen mantenimiento y rehabilitación de la vivienda.
7. Subvencionan las rentas.
8. Se encargan de todas las cuestiones prácticas, de las cuestiones administrativas y de gestión. Esto incluye inventarios, registro de los contratos, depósito de fianzas, cobrar las rentas, seguro de incendios.
9. Seleccionan inquilinos, sin poner limitaciones por razones de género, nacionalidad, etc.
10. Ofrecen soporte a los inquilinos y los derivan a servicios sociales, entre otros, si es necesario.
11. Informan y asesoran sobre los derechos relacionados con el alquiler.

¹³ FEANTSA. (May 2012). “Good Practice Briefing. Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness”.

12. Establecen criterios de calidad de las viviendas.

13. Establecen prioridades para la adjudicación de las viviendas.

Encontrando el marco teórico de pros, contras y potencialidades para las bolsas de alquiler

En esta segunda parte se toman diversos autores que han establecido pros, contras y potencialidades de estos instrumentos a nivel europeo.

FEANTSA a lo largo de su Good Practice Briefing¹³ indica:

1. El modelo de agencias es una innovación social que puede jugar un importante rol.
2. El modelo fue capaz de responder más eficientemente que los servicios existentes.
3. El modelo es convincente porque parece tener éxito movilizándolo al menos una parte del sector privado de alquiler para proveer vivienda asequible, segura y de calidad.
4. El modelo tiene su principal limitación en que solo puede actuar en grupos de personas con ingresos suficientes para pagar las rentas de alquiler negociadas.
5. Hay herramientas adicionales para conseguir rentas asequibles como serían incentivos fiscales.
6. Una limitación es el tipo de propietarios atraídos por las agencias. La investigación en Flandes ha mostrado que los propietarios tienden a serlo de una sola vivienda y cuando lo son de más de una suelen alquilar también en el mercado para conseguir el máximo rendimiento. Así mismo se ha encontrado que los propietarios de las agencias tienden a ser mayores y frecuentemente han comprado su propiedad para su uso o el de sus hijos en el futuro.

József Hegedüs, Vera Horváth and Eszter Somogyi, introducen una visión general sobre las agencias de alquiler social en Europa en un documento de 2014¹⁴, de la que destacan las siguientes características:

1. En algunos modelos las agencias son las arrendadoras, cosa que garantiza el cobro de la renta, incluso por avanzado.

¹⁴ Hegedüs, József. Horváth, Vera. Somogyi, Eszter. (December 2014). "The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post-Socialist Countries: The Case of Hungary". European Journal of Homelessness. Volume 8, No. 2.

2. En algunos casos las agencias pueden acompañar los alquileres con subvenciones específicas para el pago del alquiler.
3. En el modelo Belga se garantiza el cobro del alquiler incluso cuando la vivienda no está alquilada. En otros casos se garantiza el cobro puntual de las rentas.
4. La diferencia de la renta de alquiler con el mercado es asumido en algunos casos por el presupuesto público.
5. La renta a pagar por los inquilinos oscila entre el 70% y el 80% y en algún modelo esta renta incluye el pago de una parte de los riesgos relacionados con el alquiler.
6. Frecuentemente se proporcionan servicios de mantenimiento. Esto facilita devolver al vivienda es su estado original.
7. Se ofrece mediación para resolución de conflictos.
8. Se ofrecen rebajas en impuestos para viviendas energéticamente eficientes.
9. Los propietarios no pueden elegir a los inquilinos.
10. En el modelo de Flandes las agencias deben tener un mínimo de 30 viviendas en su stock.
11. En el modelo de Turín se ofrecen compensaciones una vez acaba el contrato, garantías de cobro de las rentas y un acuerdo específico con los propietarios aparte del contrato de alquiler.

En el informe “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”¹⁵, se establecen **dos barreras** importantes para el crecimiento de las SLAs:

1. La distancia entre las rentas de las agencias y las del mercado, es lo que tiene el mayor impacto en la capacidad de atraer propietarios.
2. La específica mezcla de habilidades de los profesionales necesaria para poner en marcha y desarrollar las agencias. En este mismo sentido apunta la Lambea (2016) en “Social housing management models in Spain”¹⁶, cuando dice que hay una falta de conocimiento técnico para que las agencias sean capaces de incrementar sus stocks.

¹⁵ Archer, Tom. Crisp, Rich. Ferrari, Ed. Green, Stephen. McCarthy, Lindsey. Moore, Tom. Mullins, David Ben. Sacranie, Pattison and Halima. (June 2019). “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”. JRF.

¹⁶ Lambea Llop, Núria. “Social Housing Management Models in Spain”. (2016). Revista catalana de dret públic. Número 52 (June 2016), p. 115-128, DOI: 10.2436/20.8030.01.69

Por último, pero no menos importante, Lambea (2016) en el citado documento apunta las siguientes limitaciones respecto de la red de bolsas en España:

1. Las rentas altas del mercado.
2. El vandalismo y los impagos.
3. Falta de estructuración, dispersión y coordinación de la red.
4. Falta de unificación de criterios y coordinación entre los diferentes niveles de las administraciones gestoras de las bolsas.

Características e impacto de la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.

Características

La Red de mediación para el alquiler social (RM) se incluye en el Decreto 75/2014, de 27 de mayo del Plan para el derecho a la vivienda, de la Generalitat de Cataluña. Tiene como objetivo principal facilitar el acceso a una vivienda digna de alquiler.

En la web¹⁷ de la Agencia de la Vivienda se puede encontrar una descripción de la RM, así como consultar las bolsas que constituyen la red en el territorio, pero se ha preferido utilizar descripción del Doctor Nasarre¹⁸ publicada en el actual año 2021, ya que ofrece una explicación más sintética, analítica y contextualizada. Aquí se ofrece una adaptación de parte de esa descripción traducida de la versión original en inglés:

La RM es un sistema de mediación en el mercado inmobiliario que pretende incrementar la oferta de alquiler a precios moderados y, al mismo tiempo, movilizar el stock de pisos vacantes. Está dirigido a particulares y hogares con rentas de hasta 2.276,48 € mensuales en 2020. El parque de viviendas de la red está compuesto por viviendas nuevas o de segunda mano, que se encuentran vacías y puestas en el mercado mediante la gestión de los nodos de la red (130 bolsas de alquiler). Estos nodos gestionan los programas de vivienda social en el territorio.

¹⁷ Agència de l'Habitatge de Catalunya. Estadístiques/Indicadors i Estadístiques d'Habitatge. Web consultada 11/08/2021.habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/.

¹⁸ Nasarre-Aznar, Sergio (coord.). Ftáčnik, Milan. Lambea-Ilop, Núria. Rasnača, Līga. (2021) "Concrete actions for social and affordable housing in the EU". Chapter 2.1. The Foundation for European Progressive Studies. FEPS. ISBN: 978-2-930769-50-9.

Los nodos de la red ofrecen a los propietarios e inquilinos una solución a la oferta y necesidad de vivienda, con la garantía de que la Red de la administración pública vele por sus intereses. Captan pisos vacíos y los ponen en alquiler a un precio inferior al de mercado, controlan la relación contractual y brindan seguridad y profesionalidad a propietarios e inquilinos. Los contratos de alquiler se formalizan directamente entre los propietarios e inquilinos. En particular, la Red:

1. Ofrece a los propietarios particulares: seguro multirriesgo y defensa jurídica durante todo el contrato, un seguro de pago por seis meses, un servicio de asesoramiento, tramitación de contratos de arrendamiento, seguimiento de la relación contractual y control del buen uso de la propiedad alquilada.
2. Ofrece a los posibles inquilinos sociales: la posibilidad de buscar una propiedad adecuada, asesorar y facilitar la solicitud de una subvención para el pago del alquiler.

Impacto

Para conocer los resultados y impacto de la RM por un lado se han utilizado los datos recogidos por el Doctor Nasarre y por otro se han utilizado un serie de datos de los proporcionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AVC).

Impactos y beneficiarios recogidos por el Doctor Nasarre (2021)

La RM, según Dr. Nasarre en el documento citado anteriormente:

- Se inició en 2005
- **Alcanzó su punto álgido entre 2007 y 2010, captando 3.500 viviendas** anuales
- Garantizó el pago del alquiler hasta por seis meses, hasta 2011.
- Subvencionó a aquellos propietarios que añadieran sus inmuebles al servicio de intermediación para realizar obras de reforma en sus inmuebles.
- **Como consecuencia de la eliminación de este subsidio en 2011**, un aumento constante de la rentabilidad del alquiler privado desde 2012 y una reducción del período garantizado de pago del alquiler de seis a tres meses en 2014, el número de contratos de alquiler social concertados a través de esta red ha disminuido.
- En 2019 intermedio 1.526 contratos de vivienda de alquiler social. En total, ese año el servicio gestionó 8.424 inmuebles, de los cuales 8.241 tenían contrato de arrendamiento social vigente.

Análisis de resultados de la Red de Mediación para el alquiler social

La RM gestiona un parque de viviendas de alquiler de 8.248 unidades, de los que a finales de 2020 había 8.070 que tenían un contrato vigente. Este parque representa un 38% del parque total gestionado por AVC que en el 2020 era de 20.753 viviendas.

Como se puede apreciar en la siguiente gráfica, el número de contratos realizados a través de la RM ha ido decayendo desde 2011, pudiéndolo atribuir a las razones dadas por el Doctor Nasarre y expuestas en el apartado anterior:

1. Eliminación de la ayuda de la Generalitat a propietarios que añadieran sus inmuebles al servicio de intermediación para realizar obras de reforma en sus inmuebles.
2. Aumento constante de la rentabilidad del alquiler privado desde 2012
3. una reducción del período garantizado (Avalloguer), por la Generalitat de pago del alquiler de seis a tres meses en 2014.

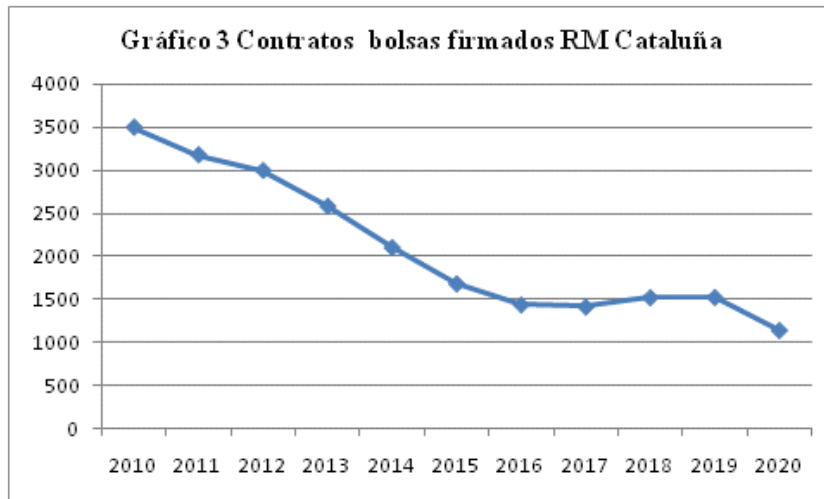


Gráfico 3: Evolución número de contratos firmados anualmente en las bolsa de la RM. Fuente. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l'Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores

Si se hace un análisis por territorios, el decrecimiento no ha afectado igual a todos. De hecho hay diferencias significativas entre el 27,72% de l'Alt Pinireu i Aran y el 74,35% del ámbito Metropolitano de Barcelona. Existe una cierta correlación general, con alguna excepción, entre el porcentaje de pérdida de contratos entre 2010 y 2020 y el número de contratos de 2010, como muestran los siguientes gráficos y la tabla adjunta.

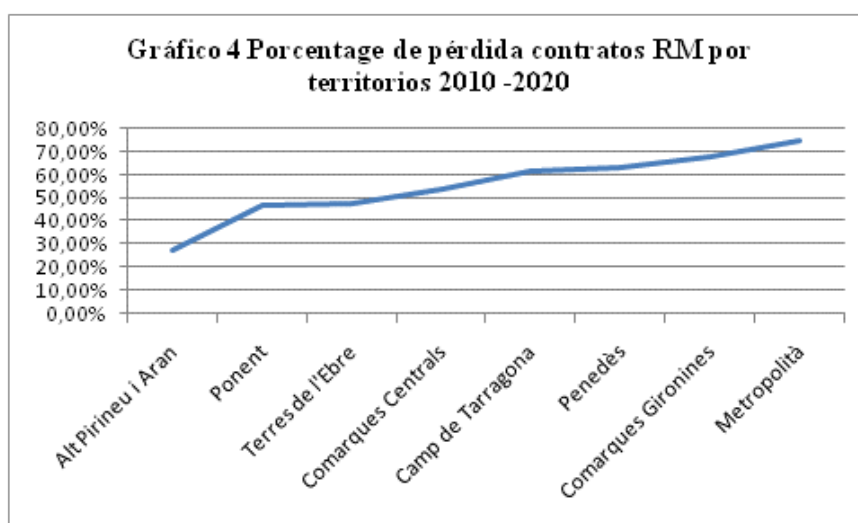


Gráfico 4: Porcentajes de pérdida de contratos por territorios firmados anualmente entre 2010 y 2020 en la RM. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l'Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores.

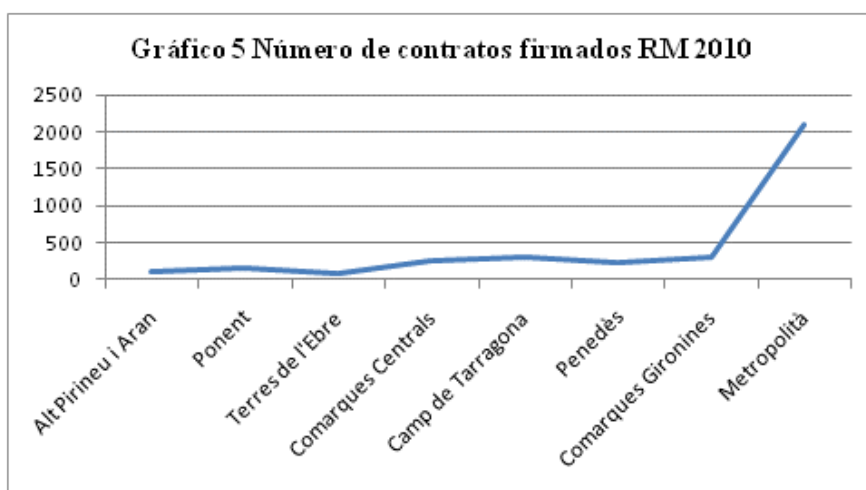


Gráfico 5: Número de contratos firmados en 2010 en la RM por territorios. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l'Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores.

	contratos 2010	contratos 2020	Pérdida
Alt Pirineu i Aran	101	73	27,72%
Ponent	144	77	46,53%
Terres de l'Ebre	71	37	47,89%
Comarques Centrals	247	115	53,44%
Camp de Tarragona	305	119	60,98%
Penedès	225	84	62,67%
Comarques Gironines	298	97	67,45%
Metropolità	2109	541	74,35%

Tabla 1: Contratos firmados en la RM en 2010 y 2020 y porcentaje de decrecimiento. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l'Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores.

CAPÍTULO 2 METODOLOGÍA

Metodología

Una vez examinados los enfoques teóricos, es necesario determinar la estrategia metodológica que ha de permitir confirmar o rechazar las mismas.

Para abordar los objetivos de investigación la estrategia metodológica se ha basado, tal y como se apuntaba en el resumen metodológico, en:

1. Análisis de la documentación y literatura para conocer las características de la RM.
2. Análisis comparativo de las características referentes a la RM con los modelos europeos.
3. Cuestionario para recoger la visión de los profesionales de la RM sobre los elementos que limitan o no el crecimiento de la RM.
4. Análisis cuantitativo de los resultados del cuestionario a profesionales.

Técnicas

- 1. Análisis bibliográfico**
- 2. Selección y lectura de documentos para la obtención de conceptos y datos relevantes.**
- 3. Análisis de contenido de documentos**

Se ha aplicado un análisis temático, sistemático y objetivo, sin pretender hacer una cuantificación de los contenidos que desbordaría este trabajo. Este análisis se ha aplicado sobre partes o sobre el conjunto de diferentes documentos con la finalidad de análisis, recogida de conceptos relacionados con el objeto de estudio.

- 4. Análisis comparativa**

Para describir similitudes teniendo en cuenta el contexto y valorando la posible transferibilidad y estimando la correlación de conceptos.

- 5. Cuestionario**

Con el objetivo de conocer la opinión de los profesionales de la RM, se ha utilizado un cuestionario con preguntas de opciones cerradas de libre elección y

una pregunta abierta. Les preguntas de opciones cerradas permiten la cuantificación y análisis cuantitativo de las respuestas.

CAPÍTULO 3 INVESTIGACIÓN Y RESULTADOS

La investigación se ha basada en un cuestionario dirigido a los profesionales de las bolsas de alquiler locales que forman la RM.

Características del Cuestionario dirigido a los profesionales de la Red de Mediación para el alquiler social de Cataluña.

El cuestionario tuvo como finalidad conocer la opinión, basada en la experiencia, de los profesionales de la Red de Mediación para el Alquiler Social de Cataluña. El cuestionario, formado por 4 preguntas (anexo 3), se ha dirigido a todos los profesionales de la Red formada por 130 bolsas municipales y comarcales. Por lo que se ha podido comprobar, esta fuente de datos dirigida a conocer la opinión es inédita en la investigación sobre vivienda, al menos en Cataluña, España y probablemente, si no más, en el entorno europeo.

El cuestionario fue contestado por 138 profesionales. Aunque ha sido imposible conocer el número de profesionales (no existen datos públicos), sí que es conocido que muchas de las bolsas cuentan con más de un profesional. Debido al diseño del cuestionario, no es posible saber si de todas las bolsas ha respondido algún profesional pero si el número de respuestas recibidas según los diferentes ámbitos territoriales.

Resultados y análisis de las respuesta al cuestionario.

Los datos recogidos se muestran en diferentes gráficos para cada una de las 4 preguntas. En el siguiente gráfico se muestra la distribución territorial de las repuestas recibidas:

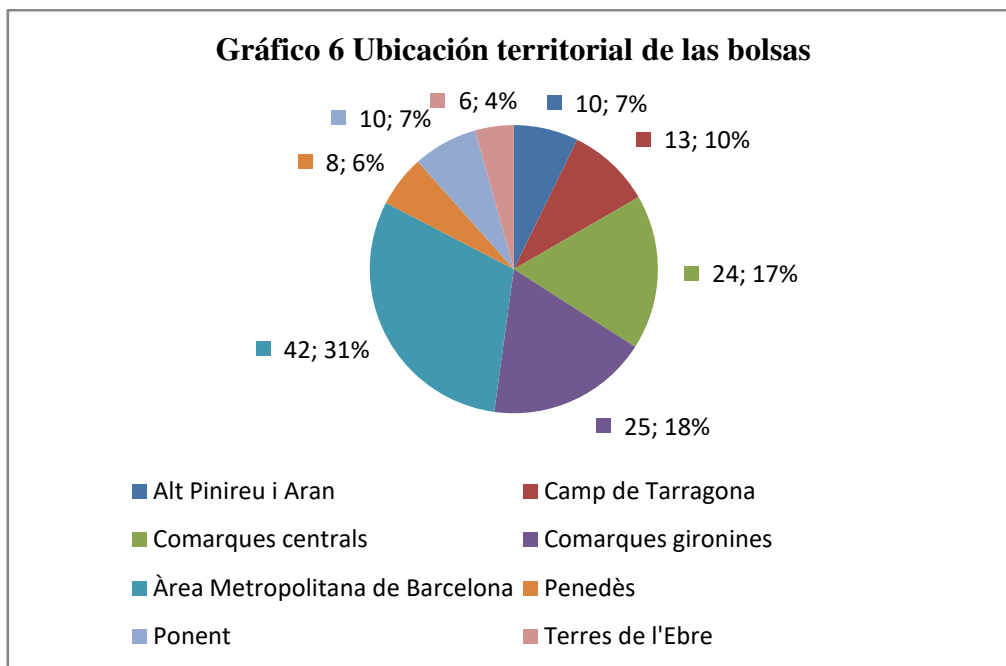


Gráfico 6: Distribución de respuestas por ámbitos territoriales. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

Debido a que no está disponible la relación ni distribución de bolsas de alquiler en el territorio, no es posible afirmar con rotundidad en qué grado la distribución territorial de respuestas obtenidas representa la distribución real. En todo caso y a la vista de los porcentajes mostrados en el gráfico, se puede afirmar que tiene una distribución lógica seguramente con bastante correspondencia con la distribución real. Por ejemplo el 42,31 % de las respuestas provienen del Área Metropolitana de Barcelona, donde es sabido¹⁹ que se concentran el mayor número de bolsas por ser el territorio con mayor población y número de viviendas. Igualmente el resto de porcentajes parecen seguir esta lógica.

En todo caso, a la vista de los datos se puede afirmar que todos los territorios se ven representados en la muestra, sin poder determinar su grado de representatividad estadística.

Por otro lado, el número de respuestas obtenido permite atribuir una cierta representatividad a la muestra para extraer algunos resultados, si no más, para conocer ciertas tendencias.

¹⁹ Estos datos son consultables en IDESCAT

Como se ha dicho, el cuestionario tenía la finalidad de conocer la opinión de los profesionales sobre las limitaciones, obstáculos o reticencias de los propietarios para alquilar. Así la pregunta 2 quería conocer la opinión sobre algunos obstáculos existentes en el mercado y en la pregunta 3 algunas limitaciones con las que se pueden encontrar las bolsas para incrementar su stock.

En las respuestas a la pregunta 2 destacan dos reticencias claramente que los propietarios pueden tener, en opinión de los profesionales en el momento de alquilar en el mercado: **Impagos de la renta de alquiler y posibles desperfectos en la vivienda, que en conjunto suman más del 70 % de las respuestas.**

Las repuestas a la pregunta 2 se recogen en el siguiente gráfico:

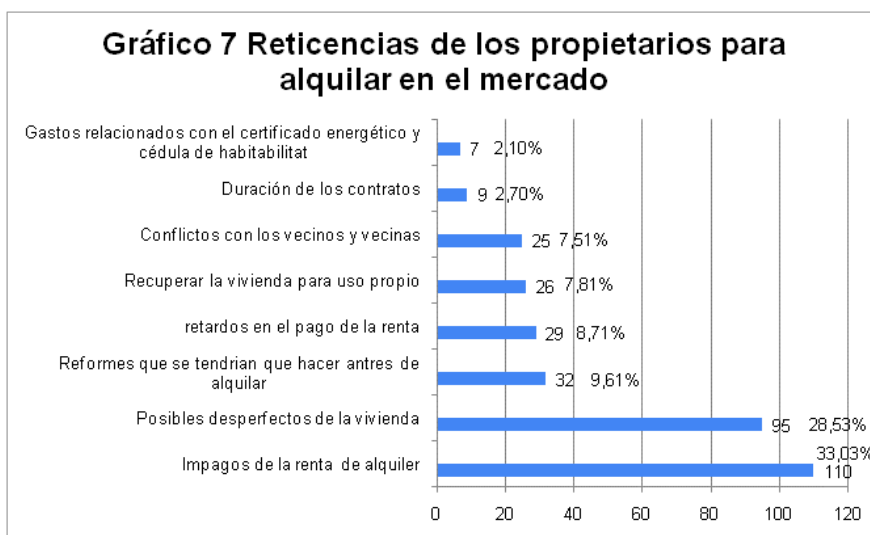


Gráfico 7: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores absolutos y porcentuales. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

Agrupando los datos por temáticas se puede tener una visión más clara de los factores que pudieran retraer a los propietarios a alquilar:

Factor 1. Renta (41,74%) = Impagos (33,03%) + Retardos (8,71%)

Factor 2. Conservación (40,24%) = Desperfectos (28,53%) + Reformas (9,61%) + Cédula y certificado energético (2,10%)

Así estos factores suponen más del 80 % de las respuestas.

Una vez encontrada esta tendencia en los resultados, cabe preguntarse si analizados en los diferentes territorios se mantiene. Así en el siguiente gráfico se recogen los datos diferenciados por territorios.

El gráfico muestra que la tendencia general en las respuestas se mantiene independientemente del territorio. Es decir los impagos (azul) y posibles desperfectos (rojo) siguen siendo las respuestas predominantes aunque con ciertas diferencias, **representando conjuntamente en todos los territorios el 60% o más de las respuestas**

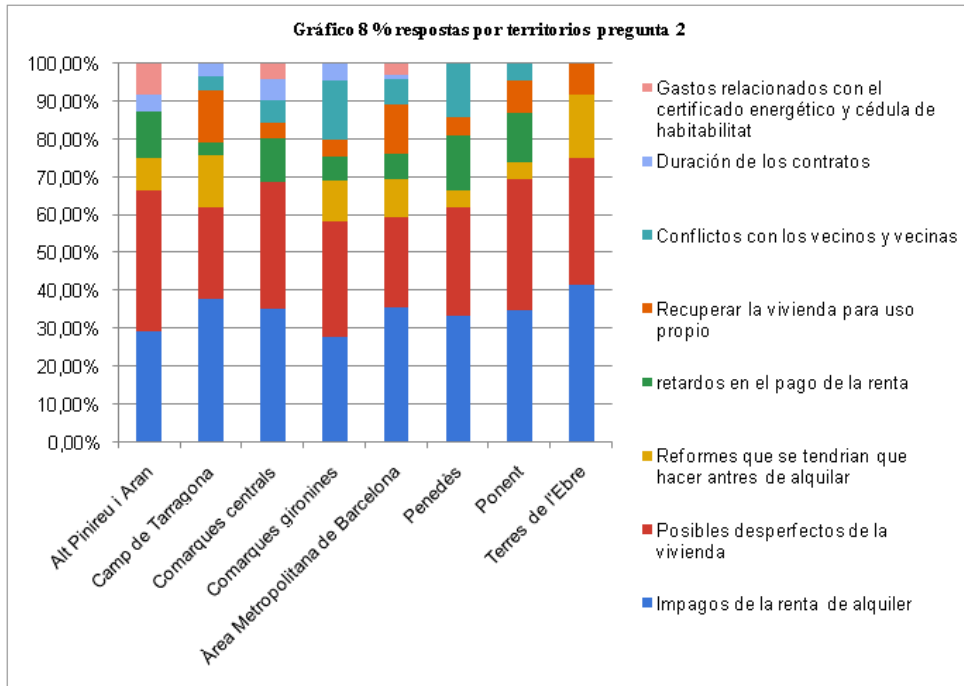


Gráfico 8: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores porcentuales acumulados por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

Por otro lado los factores explicativos 1 y 2 explicativos de la visión general no serían aplicables a todos los territorios.

Aun cabría comparar si la tendencia se mantiene comparando la zona metropolitana con el resto de los territorios donde se concentran los ámbitos más rurales. A la vista del siguiente gráfico se puede observar como la tendencia se mantiene, aunque destaca:

1. En la zona Metropolitana de Barcelona parece haber menos preocupación por los posibles desperfectos en la vivienda.
2. En la zona metropolitana hay más preocupación por recuperar la vivienda para uso propio.

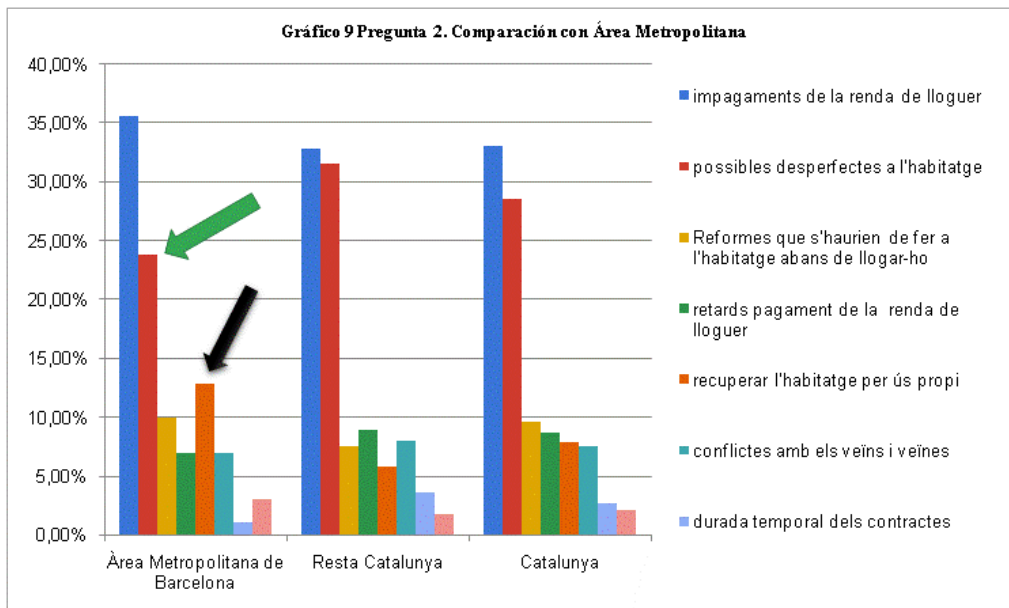


Gráfico 9: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores porcentuales Comparación entre Área Metropolitana, Resto de Cataluña y Cataluña. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

Después de conocer la visión de los profesionales sobre el mercado del alquiler se les preguntó más concretamente sobre los posibles obstáculos en las propias bolsas. Las respuestas se muestran en el siguiente gráfico:

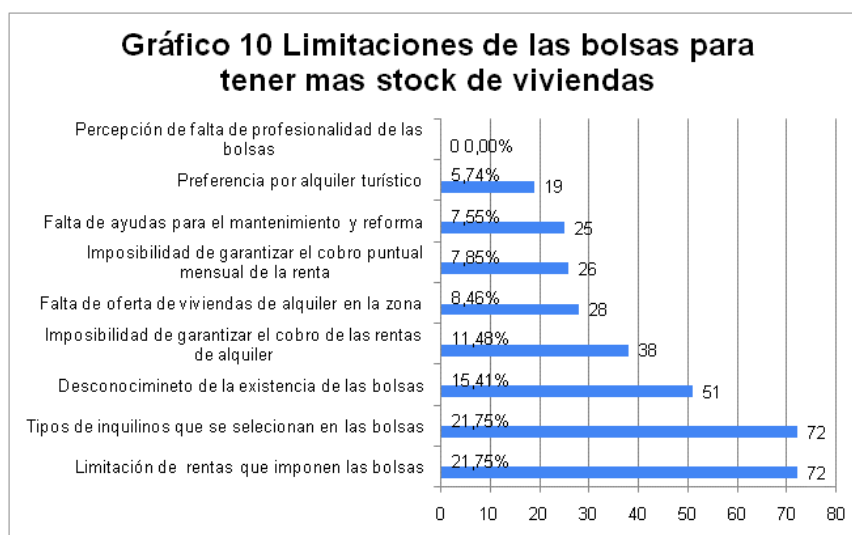


Gráfico 10: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores absolutos y porcentuales por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

En estos datos destacan tres reticencias claramente que los propietarios pueden tener, en opinión de los profesionales en el momento de alquilar mediante las bolsas: **Limitación de rentas que imponen las bolsas, Tipo de inquilinos que se seleccionan en las**

bolsas y Desconocimiento de la existencia de las bolsas, que en conjunto suman más del 55% de las respuestas.

Destaca que la posible Percepción de falta de profesionalidad de las bolsas no ha recibido ninguna respuesta.

Por otro lado, en el siguiente grafico se muestra la distribución de respuestas en los diferentes territorios. La distribución de respuestas sigue un mismo patrón. En la siguiente gráfica se pueden ver las respuestas por territorios:

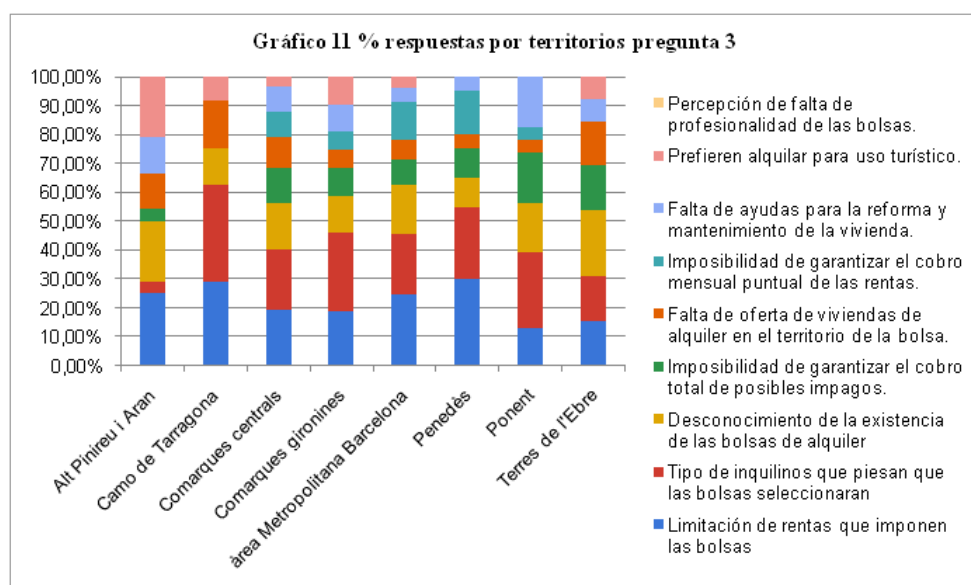


Gráfico 11: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores porcentuales acumulados por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

Para todos los territorios la limitación de precios, el tipo de inquilinos y el desconocimiento de las bolsas suponen, aunque con matices, el 50% o más de las respuestas:

1. En el Alt Pirineu i Aran, hay menos preocupación por el tipo de inquilinos.
2. En Ponent y Terres de l'Ebre, hay menos preocupación por la limitación de precios.
3. La preferencia por el alquiler turístico no aparece ni en Ponent ni al Penedès y destaca a l'Alt Pirineu y Aran, aunque en todos los territorios tiene un peso limitado.
4. La falta de ayudas para la reforma no aparece para el Camp de Tarragona.

Aun cabría comparar si la tendencia se mantiene comparando la zona metropolitana con el resto de los territorios donde se concentran los ámbitos más rurales. A la vista del siguiente gráfico se puede observar como la tendencia se mantiene, aunque destaca:

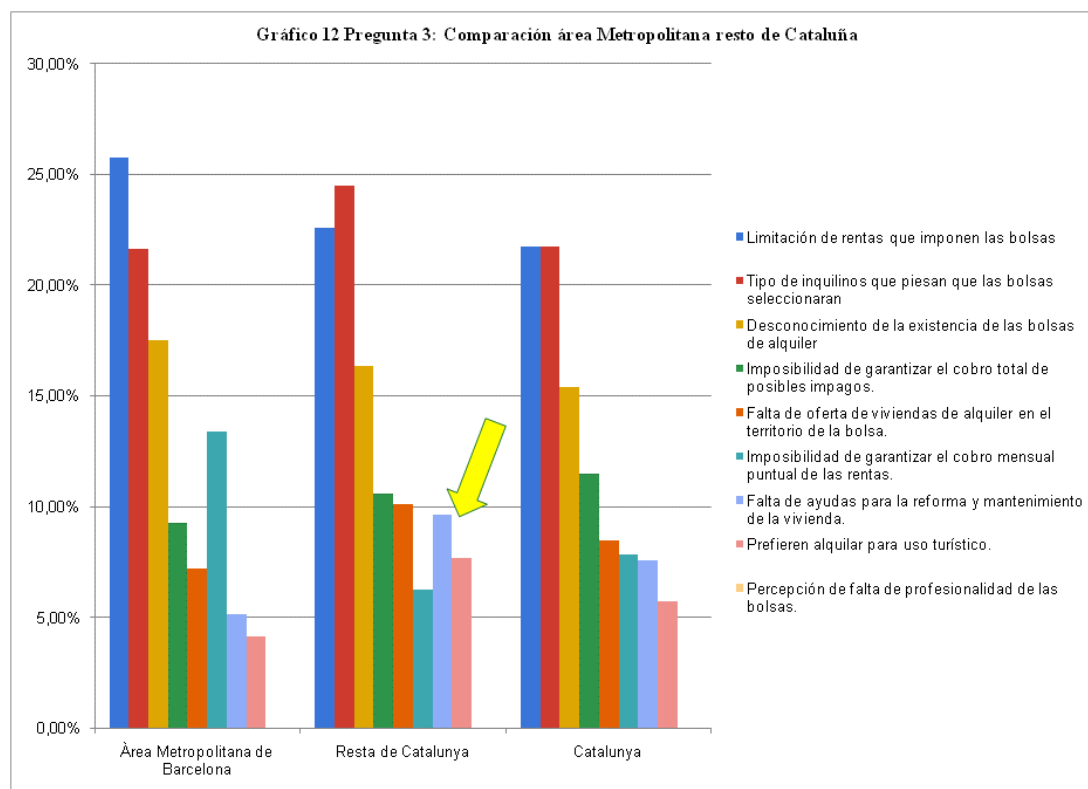


Gráfico 12: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores porcentuales comparando Área Metropolitana, Resto de Cataluña y Cataluña. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

1. En la zona Metropolitana hay una acentuada preocupación por la falta del cobro puntual de las rentas.
2. En el resto de Cataluña se puede apreciar algo más de preocupación por el tipo de inquilinos y por la falta de ayudas para reformas, así como una cierta acentuación de la preferencia por alquiler turístico y falta de ayudas para la reforma y mantenimiento.

Finalmente la pregunta 4 y última del cuestionario, era una pregunta abierta con la finalidad de recoger matices o aportaciones no recogidas a las preguntas cerradas. La relación completa de respuestas se puede consultar en el Anexo 1.

De la lectura de las 44 aportaciones se puede afirmar que en general reafirman las respuestas destacadas de las preguntas 2 y 3, es decir las cuestiones relacionadas con impagos y mantenimiento, tipos de inquilinos y limitaciones de rentas. Por otro lado cabe resaltar algunos matices y algunas aportaciones de temas no tratados en las preguntas cerradas:

1. La Ley de Arrendamientos Urbanos favorece más a los arrendatarios y esto es un elemento que retrae a los propietarios. (Respuesta 5)
2. Falta de sistema de garantías de cobro de rentas de las que se puedan disponer ágilmente y que cubran el 100%. (Respuesta 7)
3. Los propietarios quieren conocer a los inquilinos antes de alquilar. (Respuesta 12).
4. No se exige movilización de las viviendas vacías. (Respuesta 15)
5. Los pisos de protección oficial con autorización de la Generalitat para alquilar a terceros no es obligatorio hacerlo mediante las bolsas. (Respuesta 16)
6. Las dificultades para vender las viviendas alquiladas. (Respuesta 21)
7. Los grandes propietarios no suelen alquilar en las bolsas. (Respuesta 21)
8. La recuperación de las viviendas por parte de los propietarios cuando finaliza el contrato. (Respuesta 24)
9. Alquiler turístico (Respuestas 4, 19, 20, 26, 27, 38, 39 y 40)
10. Burocracia de los trámites en las bolsas, frente a agilidad de las inmobiliarias. (Respuesta 31 y 41).
11. Nivel de ingresos de los inquilinos. (Respuesta 32)
12. Imposibilidad de ofrecer una gestión y administración integral del alquiler. (Respuesta 36)

Destaca entre las aportaciones anteriores la número 9, con 8 respuestas refiriéndose al alquiler turístico que subrayan esta cuestión para ser tomada en cuenta.

CAPÍTULO 4 CONCLUSIONES

A la vista del análisis de los resultados del cuestionario se puede llegar a las siguientes conclusiones:

Conclusión 1

Se han podido establecer dos factores que agrupan las reticencias predominantes detectadas en el cuestionario fruto de la pregunta 2 sobre el mercado de alquiler y que explican en más de un 80% las reticencias de los propietarios para alquilar en el mercado:

- **Factor 1, Renta:** Impagos i/o retardos en el cobro de las rentas de alquiler
- **Factor 2, Conservación:** Desperfectos, reformas y adecuaciones a la legalidad (cédula y certificado energético).

Si se tiene en cuenta la variable territorial estos factores no tienen tanto peso, aunque en todos los territorios los impagos y desperfectos suponen más del 60% de las respuestas.

En la comparación realizada entre el Área Metropolitana de Barcelona y el resto de Cataluña se aprecia una incidencia mayor de los factores relacionados con los posibles desperfectos y por la recuperación para uso propio de las viviendas. El Área Metropolitana, como zona predominantemente urbana, con mayor movilidad y menos arraigo de las personas, puede implicar una mayor desconfianza de los propietarios que puede explicar una acentuación de la preocupación por los desperfectos en el uso de la vivienda. Esto parece también incrementar en algunos puntos la preocupación por los impagos aunque no de manera destacada. Por otro lado, una mayor preocupación por la recuperación de la vivienda para uso propio, podría explicarse por una mayor dificultad de encontrar vivienda en las ciudades para familiares o hijos.

Estos elementos que pueden dificultar el alquiler de viviendas por parte de los propietarios en el mercado y por tanto en las bolsas de la RM, son concordantes con los apuntados por algunos autores recogidos en el marco teórico. Concretamente **Lambea (2016) establece el vandalismo y los impagos** como unas de las importantes limitaciones de la red de bolsas en España. Esto parece describir el mismo ámbito de limitaciones que las resultantes del cuestionario.

Si se tiene en cuenta que en el Capítulo 2 la RM se ha definido como un sistema de mediación en el mercado inmobiliario (Nasarre, 2021), se puede concluir que son necesarias medidas encaminadas a minorar, sobre todo, los efectos que comportan estos factores, ya que se puede inferir que son unas de las limitaciones más importantes para incrementar el stock de viviendas de alquiler, independientemente del territorio, aunque con ciertos matices.

Conclusión 2

Teniendo en cuenta las respuestas a la pregunta 3 del cuestionario a profesionales sobre las reticencias de los propietarios para alquilar en las bolsas de alquiler de la RM, se puede concluir que:

La limitación de rentas que imponen las bolsas, el tipo de inquilinos que se seleccionan en las bolsas y el desconocimiento de la existencia de las bolsas, en conjunto suman más del 55% de las respuestas.

Se puede apreciar diferentes matices según el territorio pero, para todos los territorios, la limitación de precios, el tipo de inquilinos y el desconocimiento de las bolsas suponen, el 50% o más de las respuestas. En el Alt Pirineu i Aran, hay menos preocupación por el tipo de inquilinos.

En la zona Metropolitana se acentúa la preocupación por la falta del cobro puntual de las rentas para lo que no se puede inferir una explicación. En el resto de Cataluña se puede apreciar algo más de preocupación por el tipo de inquilinos y por la falta de ayudas para reformas, así como una cierta acentuación de la preferencia por alquiler turístico y falta de ayudas para la reforma y mantenimiento.

Cabe destacar que los datos indican que predomina la preocupación debida al límite de rentas impuestas por las bolsas y el desconocimiento de la existencia de estas. Esto encaja con una de las limitaciones que aparecen en el informe “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”, donde se establece esta cuestión como una de las barreras para el crecimiento de las agencias. Los referentes teóricos aportan como solución más específica superar esta cuestión mediante presupuesto público, Hegedüs (2014).

Conclusión 3

La percepción de los propietarios de falta de profesionalidad no ha aparecido reflejada en las respuestas a la pregunta 3 del cuestionario. Esto contradice las aportaciones de Lambea (2016) que estima una falta de conocimiento técnico en la red de bolsas españolas y lo apuntado en el informe “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”, donde el conocimiento específico de los profesionales de las agencias parece ser una de las barreras importantes para el desarrollo de estas. Esto podría ser atribuible a una falta de autocrítica por parte de los profesionales de la RM que han respondido el cuestionario.

Conclusión 4

La preocupación en relación al alquiler turístico como limitante para el alquiler en las bolsas, no aparece como una preocupación predominante en ningún territorio. Seguramente si se hiciera un análisis a más pequeña escala o sobre todo a escala municipal es posible que esta barrera tomara importancia en territorios turísticos. En todo caso, esta barrera aparece en diversas respuestas a la pregunta abierta 4 del cuestionario, reforzando, en cierta manera, el hecho que seguramente es un elemento a tener en cuenta en función del territorio pero que probablemente podría ser superado, entre otras, con medidas como las aplicadas por en el modelo Belga que garantiza el cobro del alquiler incluso cuando la vivienda no está alquilada, Hegedüs, József (2014). En los modelos recogidos en el marco teórico no aparece este elemento como barrera para el desarrollo de las agencias de alquiler social.

Estas primeras 4 conclusiones pueden ser contextualizadas en el marco europeo de referencia, pudiéndose concluir en este sentido:

Conclusión 5

Las agencias europeas descritas por diferentes autores y tomadas como marco teórico de referencia describen modelos con ciertas divergencias pero, todas ellas tienen en común tres elementos comunes básicos que se pueden entender como definitorios de este instrumento:

- La procedencia de las viviendas: El mercado privado.
- Enfoque social: Facilitan rentas de alquiler ajustadas a las situaciones económicas de los inquilinos y teniendo en cuentas otras necesidades básicas de estos.

- La mediación: Ofrecen la mediación como forma de resolución de conflictos.

Entonces si se comparan las características de la RM, se puede afirmar que en cierta manera la RM comparte estos elementos definitorios básicos con los modelos europeos recogidos en el marco teórico.

Conclusión 6

Admitiendo, entonces, que la RM puede ser comparable con los modelos europeos adoptados con referencia, se ha puesto de manifiesto que existen características importantes que distinguen la RM de esos modelos europeos:

- En el modelo Belga (tomado como referencia) las agencias son la parte arrendadora y parecen proveer servicios de mantenimiento y rehabilitación, se encargan de todas las cuestiones prácticas y estos criterios de calidad de las viviendas.

Conclusión 7

De los diferentes autores revisados en el marco teórico se puede concluir que los modelos europeos globalmente presentan las siguientes limitaciones:

- Actuar solo en grupos de personas con ingresos suficientes para pagar las rentas negociadas por las agencias. En este sentido algunos autores recogen que algunos modelos proporcionan subvenciones específicas a los inquilinos y en el presupuesto público se hace cargo de las diferencias de precios del mercado y el negociado, permitiendo esto establecer rentas más asequibles.
- La distancia entre las rentas de las agencias y las del mercado es lo que tiene el mayor impacto en la capacidad de atraer propietarios. Esta limitación está en relación con la anterior y por tanto las ayudas a inquilinos y el presupuesto público parecen esenciales para superarlo.
- El tipo de propietarios de las agencias en su mayoría son propietarios de una sola vivienda adquirida para un uso futuro propio o de sus hijos. Los modelos no aportan soluciones específicas a esta limitación pero quizás las rebajas de impuestos, una mayor profesionalidad de las agencias, la administración integral y sobre todo agencias con un volumen importante de gestión podrían atraer a medianos o grandes propietarios. El modelo de Flandes exige una gestión mínima de 30 viviendas, apuntado de alguna manera a la concentración de la gestión para obtener volúmenes de stock competitivos.

- La específica mezcla de habilidades de los profesionales. No se ha encontrado soluciones específicas a este problema en los modelos europeos.

Así mismo los modelos europeos parecen presentar potencialidades. Como se recogía en el marco teórico, FEANTSA (2012), las agencias pueden jugar un papel importante ya que han tenido éxito movilizándolo una parte del sector privado. Así las características potencialmente desarrollables serían aquellas relacionadas con ofrecer una gestión integral, ofrecer un stock mínimo de viviendas que quizás comportaría la agrupación y gestión conjunta y aumentar el conocimiento y formación de los profesionales.

Conclusión 8

A la vista de las conclusiones anteriores se puede aceptar la similitud de la RM con los modelos europeos de referencia y por tanto es posible la transferencia de características y puntos fuertes de estos, que permitan superar las limitaciones o desarrollar potencialidades detectadas.

La investigación ha determinado que los factores que perciben los profesionales de la RM que parecen crear reticencias en los propietarios para alquilar y que encajan con los modelos europeos, son principalmente los **posibles impagos** de la renta y **desperfectos**. Por otro lado se ha detectado que los factores específicos que limitan la captación de viviendas en los nodos (bolsas de alquiler en el territorio) de la RM son predominantemente la **limitación de precios**, el **tipo de inquilinos** y el **desconocimiento de las bolsas**. Así se podría establecer que estos factores apuntan a 4 ámbitos diferentes:

1. Rentas de alquiler. Beneficios económicos de los propietarios.
2. Conservación y mantenimiento de las viviendas.
3. Tipos de inquilinos.
4. Posicionamiento de la RM en el mercado.

Conclusión 9

Respecto a las rentas, los modelos europeos proporcionan diferentes opciones para garantizarlas y favorecer la negociación a la baja. De estas destacarían el alquiler directo por parte de las agencias, presupuesto público para compensar la pérdida de beneficio

respecto al mercado, las subvenciones específicas de las agencias a los inquilinos y el pago de los alquileres aun cuando las viviendas permanezcan sin inquilinos.

Conclusión 10

Respecto a la conservación y mantenimiento, los modelos europeos ofrecen servicios integrales de mantenimiento y subvenciones a los propietarios, entre las más importantes.

Conclusión 11

Nasarre (2021) detecto en la RM un decrecimiento del número de viviendas alquiladas. Se *“alcanzó su punto álgido entre 2007 y 2010, ya que consiguió captar 3.500 viviendas anuales de propietarios privados para su alquiler social. (,,) la Generalitat subvencionó a aquellos propietarios que añadieran sus inmuebles al servicio de intermediación para realizar obras de reforma en sus inmuebles. Como consecuencia de la eliminación de este subsidio en 2011, (...)”¹⁰ el número de contratos de alquiler social concertados a través de esta red ha disminuido”* atribuible, al menos en parte, a la retirada de las subvenciones específicas de la Generalitat de Cataluña con esta finalidad.

Aunque todos los territorios han sufrido esta pérdida, esta ha sido mayor en algunos de ellos, especialmente acentuada para las zonas con mayor carácter urbano y seguramente con más presión turística.

Así se podría pensar que las razones presentadas por el Doctor Nasarre afectan de manera diferente según los territorios especialmente las necesidades de rehabilitación y aumento de rentabilidad podrían explicar estas diferencias.

Teniendo en cuenta que el número de viviendas captadas ha caído en más de un 50%, se puede concluir que la recuperación y mejora de esta subvención (teniendo en cuenta el comportamiento diferencial por territorios) impulsaría la captación de viviendas.

Conclusión 12

Los tipos de inquilinos aparecen como un obstáculo importante a tener en cuenta. Las respuestas al cuestionario muestran este como un factor importante que dificulta la captación de viviendas. En la literatura el modelo Belga de SRA no permite a los

propietarios la selección de inquilinos, como pasa en la RM catalana. Esta parece una medida apropiada para garantizar un acceso no discriminatorio a las viviendas, pero hay que tener en cuenta que las agencias del modelo belga son arrendadoras de las viviendas y aportan servicios y garantías integrales, tal y como se ha descrito el marco teórico. La RM catalana esto no es así, la contratación es directa propietario–arrendador y por tanto este puede ser el origen de las reticencias de los propietarios para alquilar si no pueden elegir a los inquilinos sin recibir “compensaciones suficientes”.

Conclusión 13

A la luz del cuestionario el desconocimiento de la existencia del la RM y sus bolsas ha aparecido como un factor importante que dificulta la captación de vivienda. Este tema no aparece de forma explícita en los modelos teóricos, pero quizás tiene relación con la “falta de unificación de criterios y coordinación entre los diferentes niveles de las administraciones gestoras de las bolsas”, que Lambea (2016) afirma que existe en los modelos españoles de bolsas de alquiler.

Conclusión final

A la vista de los resultados y conclusiones se ha puesto de manifiesto que en la RM, como en los instrumentos europeos adoptados como referencia, existen limitaciones y potencialidades. El cuestionario realizado ha mostrado como (con matices), e independientemente de los territorios, **en Cataluña las limitaciones se explican en su mayor parte** (como quizás cabría esperar por sentido común) **por las cuestiones económicas relacionadas con la relación contractual arrendaticia**, ya sea referente a los límites de las rentas, que necesariamente impone la RM, ya sea relacionado con las inseguridades para cobrar la renta por parte de los propietarios o las necesidades de mantenimiento y reformas. Incluso la preocupación detectada relacionada con el tipo de inquilinos, puede tener relación con aspectos económicos, aunque no solo.

Los modelos europeos explorados aportan diferentes opciones muchas de ellas dirigidas juntamente a paliar esas limitaciones relacionadas con los aspectos económicos que no existen o están poco desarrollados en la RM. En este sentido **destacan las agencias que garantizan los pagos incluso cuando las viviendas están vacías**, las que actúan como arrendadoras y las que ofrecen una administración y mantenimiento integral.

Del análisis comparado de la RM se puede inferir que esta ofrece herramientas que se dirigen a estos aspectos económicos, pero **la cobertura que ofrecen siempre es parcial**, como la cobertura parcial de impagos del programa “Avalloguer”,²⁰ (6 meses). para cubrir impagos, seguros multirriesgo y una gestión administrativa limitada a la intermediación, pero no a la gestión integral. Esta parcialidad se ha reflejado en las reticencias de los propietarios detectadas en el Cuestionario. Así estas herramientas de la RM son alguna de las potencialidades a desarrollar teniendo como referencia los modelos europeos estudiados.

²⁰ Generalitat de Catalunya. INCASOL. Programa Avalloguer. Web https://incasol.gencat.cat/es/2-serveis_i_tramits/Fiances/decret_avalloguer/

CAPÍTULO 5 DISCUSIÓN

En este capítulo se presentan algunas reflexiones que han generado los resultados y conclusiones, así como la revisión de diversos autores y mi experiencia profesional en el sector, en relación a las posibles mejoras de las bolsas de alquiler, su encaje y papel en las políticas de vivienda en Cataluña y en su sistema de vivienda.

Las agencias de alquiler y en concreto la RM trabajan en el mercado de alquiler y *“la clave de que el mercado de alquiler en España no funcione es que los propietarios no están suficientemente protegidos respecto a los inquilinos”*²¹. Como es evidente esto afecta directamente a los instrumentos de alquiler social.

Esta necesidad de protección depende de las regulaciones legales. En concreto, por lo que se refiere a Cataluña, la normativa estatal Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que ha sido modificada en diversas ocasiones atendiendo a coyunturas sociales, económicas o políticas, aunque tiene su origen en 1994 y quizás sería necesaria una nueva redacción, ya el mercado de la vivienda es extremadamente diferente al de su fecha de creación. En todo caso, la RM no tiene a sus alcance la regulación jurídica pero si establecer coberturas administrativas para aumentar la protección de los propietarios, sin olvidar a los inquilinos, para conseguir una relaciones arrendaticias equilibradas, en el sentido apuntado por Rodríguez (2021)⁸, objetivo que forma parte de la esencia de las agencias de alquiler social.

Así mismo, debido a la diversidad y complejidad de las necesidades relacionadas con la vivienda, seguramente es necesario que la política de vivienda promocióne diferentes formas de tenencias. Como ha dicho Nasarre (2020)²², cuando se favoreció la propiedad conllevó la burbuja inmobiliaria de 1995-2007. Cuando, de forma reactiva a la imposibilidad de muchos de no poder comprar, se promovió el alquiler se generó la

²¹ Mateo, Borja. “La verdad sobre el mercado inmobiliario español”. Editorial Manuscritos 2010. Pág. 27

²² Nasarre Aznar, S. (2020). Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. Derecho Privado y Constitución, 37, 273-308. doi:<https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>.

crisis en el sector del alquiler (2016). Se refuerza este argumento cuando Nasarre (2020) cita a la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa²³.

Por otro lado, olvidar la propiedad provoca una pérdida de patrimonio en las personas y familias que comportará el agravamiento y consolidación de los problemas del acceso a la vivienda en generaciones futuras.

En la actualidad existe una amplia red de bolsas de alquiler impulsada por la Generalitat pero gestionada a nivel local. Esta red, ha proporcionado y proporciona un número apreciable de viviendas pero, podría desarrollarse y mejorarse para que pudiese ser un instrumento que diera respuesta a estas necesidades y objetivos. En la actualidad el número de viviendas en alquiler procedentes de las bolsas es equiparable a la cantidad de viviendas en alquiler del sistema de protección oficial. Esto²⁴, hace que se pueda plantear la posibilidad de desarrollar el instrumento de bolsas de alquiler como un instrumento eficiente y eficaz para dar, en parte, respuesta a las necesidades y objetivos en relación a la vivienda, a pesar de que en sus primeras fases de desarrollo y implantación, no constituyera una medida estructural, en la que quizás se podría convertir, podría ser una acción, al menos coyuntural, apropiada, tal y como se establece en la Acción 4.4 del informe Catalunya 2022. Reset, crida per reactivar el país²⁵ *“fomentar las bolsas de alquiler de la administración pública, incluyendo pisos del parque privado **a cambio de garantías a los arrendadores** que movilicen su piso en la bolsa de alquileres sociales”*.

El acceso a la vivienda asequible quizás *“no se resolverá nunca porque es intrínseca a la economía y el desarrollo social de las ciudades”*²⁶, aunque se podría favorecer alejándose, como se apuntaba anteriormente²³, de modelos que alternen entre la promoción de uno u otro sistema de tenencia, y ahí las agencias de alquiler social y en

²³ UNECE (2016: 66): “Reliance on, and disproportionate support to, one tenure model proved to be unsustainable in the long term, to be insensitive to local housing market volatility, and to be exposed to national and international financial market fluctuations. The evidence from cities points to different tenure needs in metropolitan areas that can better support labour dynamics in the areas that are key to national economic growth”.

²⁴ Junto mucha menor necesidad de presupuesto público, ni necesidades de destinar suelo público, muy escaso ya en algunos territorios.

²⁵ Grupo de Trabajo Cataluña 2022. Catalunya 2022. “Reset, crida per reactivar el país” www.catalunya2022.cat

²⁶ Sisternas Tusell, Maria. (2017). “L’habitatge assequible a europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l’habitatge”. Notes Internacionals. CIDOB.

Cataluña la RM pueden jugar un papel importante si se apuesta por su desarrollo y revisión. Esta apuesta evidentemente recae en la predisposición política de la Generalitat y en dejar de ver a las bolsas de alquiler como la hermana pequeña de los instrumentos de política de vivienda, como ya se apuntaba en el Introducción de este trabajo.

Como se ha reiterado a lo largo de este documento la característica fundamental de las agencias de alquiler social y por tanto de la RM es que la provisión de vivienda es el mercado privado. Aparte de los pequeños propietarios particulares a los que sería esencial dirigir una contundente campaña de publicidad y una RM estructurada y coordinada, superando la gestión extremadamente local, disgregada y desconectada que existe en la actualidad, sería necesario pensar en dos fuentes prioritarias:

1. Los propietarios que obtienen autorización para alquilar viviendas de protección oficial, a los que habría que vincular urgentemente y sin resquicios a la RM, con la obligación de alquilar esas viviendas en la bolsa local correspondiente. Aunque no se han podido encontrar datos sobre el número de autorizaciones, es una actividad existente como es sabido y como apuntaba algún comentario recogido en el pregunta 4 del cuestionario.
2. Las entidades financieras propietarias de viviendas vacías deberían tener la obligación de alquilar a través de las RM, así como vincular el alquiler social, al que ahora están obligadas, para su alquiler igualmente en la RM. En este sentido apuntaba el documento titulado “Retos y limitaciones de la promoción y la gestión de viviendas de alquiler social en Cataluña”²⁷

En otro orden de cosas, cabe resaltar que el Cuestionario elaborado para este documento y distribuido entre los profesionales de la RM, fue acogido con gran entusiasmo por parte de estos. El cuestionario recibió un importante número de respuestas y aportaciones en su pregunta abierta. Todo esto, en su conjunto, puede

²⁷ “Una de las maneras de hacer crecer el parque social de alquiler en Cataluña desde la crisis financiera e inmobiliaria de 2007 habría sido la conversión obligatoria hacia esta finalidad del parque de viviendas vacías que quedaron en manos de las entidades financieras, obligación que hubiera podido vincular al proceso de su rescate, pero esta no fue, incomprensiblemente, la opción que se siguió”. COHABITAT. Taula d’Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya. (2020). “Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d’habitatges de lloguer social, a Catalunya”

indicar la predisposición de estos profesionales a colaborar y aportar su conocimiento pero también puede indicar un cierto abandono por parte de la Agencia de Vivienda de Cataluña que no suele contar con su participación en los diseños de políticas de vivienda. Siendo esto así sería un reflejo de la falta de una gobernanza apropiada y necesaria.

Por último, creo que este trabajo ha puesto de manifiesto que los estudios en la materia aquí abordada, y seguramente en el ámbito general de las políticas de vivienda, es necesario que dirijan su foco a los profesionales, como se ha comentado en el párrafo anterior, pero también a los propietarios y a los inquilinos, existentes o potenciales. Aquí se ha hecho un ejercicio humilde y iniciático en este sentido, atendiendo a la naturaleza de este trabajo y evidentemente a la falta de disponibilidad de recursos materiales y temporales que lo supera. Quizás, si no más, abra nuevas vías de investigación o acción.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Archer, Tom. Crisp, Rich. Ferrari, Ed. Green, Stephen. McCarthy, Lindsey. Moore, Tom. Mullins, David Ben. Sacranie, Pattison and Halima. (June 2019). “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”. JRF.

Bosch Meda, Jordi. (2017). “La relación entre política de vivienda y emancipación residencial de la juventud europea”. Papers. Revista de Sociología. UAB. <https://papers.uab.cat/article/view/v102-n1-bosch>

Caballé Fabra, Gemma. Garcia Teruel, Rosa Maria. Lambea Llop, Núria. Nasarre Aznar, Sergio. Simón Moreno, Héctor. (2020) “L’habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals” Sindicatura de Greuges de Barcelona.

Casas Miralles, Josep (Supervisor), Bosch Meda, Jordi (coordinador) y otros. (2018). “Pla Sectorial Territorial de l’Habitatge”. Secretaria d’Habitat Urbà i Territori. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

COHABITAT. Taula d’Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya. (2020). “Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d’habitatges de lloguer social, a Catalunya”

Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. (2003). Naciones Unidas. “Informe sobre la situación social del mundo 2003”. Vulnerabilidad social: Fuentes y desafíos. Nueva York: United Nations Publications.

FEANTSA. (May 2012). “Good Practice Briefing. Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness”.

Garcia Bernardos, Àngela. (2017) “El Sistema de Vivienda Español tras la crisis (2007-2016)”. Tesis doctoral. UAB.

Generalitat de Catalunya. Agència de l’Habitatge de Catalunya. Estadístiques/Indicadors i Estadístiques d’Habitatge. Web consultada 11/08/2021 habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/.

Generalitat de Catalunya. Agència de l’Habitatge de Catalunya. “Memoria 2020”.

Generalitat de Catalunya. Agència de l’Habitatge de Catalunya. www.agenciahabitatge.gencat.cat. Inici/Serveis/Programes socials/ Xarxa de mediació lloguer social.

Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat. (2020) “Informe sobre el sector de l’habitatge a Catalunya”.

Generalitat de Catalunya. INCASOL. Programa Avalloguer. Web https://incasol.gencat.cat/es/2-serveis_i_tramits/Fiances/decret_avalloguer/

Grupo de Trabajo Cataluña 2022. Catalunya 2022. “Reset, crida per reactivar el país” www.catalunya2022.cat.

Hegedüs, József. Horváth, Vera. Somogyi, Eszter. (December 2014). “The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post-Socialist Countries: The Case of Hungary”. *European Journal of Homelessness*. Volume 8, No. 2.

Lambea Llop, Núria. “Social Housing Management Models in Spain”. (2016). *Revista catalana de dret públic*. Número 52 (June 2016), p. 115-128, DOI: 10.2436/20.8030.01.69

López-Rodríguez, David. De los Llanos Matea, Maria.(2020). Banco de España. ISSN: 1696-2230 (edición electrónica)

Mateo, Borja. “La verdad sobre el mercado inmobiliario español”. Editorial Manuscritos 2010.

Naciones Unidas (2015). “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”. Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015.

Nasarre-Aznar, Sergio (coord.). Ftáčnik, Milan. Lambea-llop, Núria. Rasnača, Liga. (2021) “Concrete actions for social and affordable housing in the EU”. The Foundation for European Progressive Studies (FEPS). ISBN: 978-2-930769-50-9.

Nasarre-Aznar, S. (2020). Llueve sobre mojado: el problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia. *Derecho Privado y Constitución*, 37, 273-308. doi:<https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.37.02>

Pattison and Halima Sacranie. (June 2019). “Scaling up social lettings? Scope, impact and barriers”. JRF.

RAE. Consulta on-line.

Rodríguez Padilla, Maridalia. (2021). maridalia.rodriguez@urv.cat. “Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio”. *Revista Saber y Justicia*. Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana. Vol. 1, núm. 19, 2021 Universidad Rovira i Virgili (URV), España.

Síndic de Greuges de Catalunya. (2018) “El dret a l’habitatge: qüestions urgents. Febrer 2018”

Sisternas Tusell, Maria. (2017). “L’habitatge assequible a europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l’habitatge”. *Notes Internacionals*. CIDOB.

Trilla, Carme. Tucats, Pablo. (2017). “Els habitatges buits dels bancs. Una oportunitat perduda per ampliar el parc d’habitatge social?”. *Dossiers Catalunya Social*, número 53. Taula d’Entitats del Tercer Sector Social.

Tsenkova, S., and French, M. (2011). “Affordable land and housing in Europe and North America” Volume 4. UN-HABITAT.

Verificat.cat. (2020). “Els grans propietaris tenen 27.558 pisos buits des de fa més de dos anys a Catalunya”. Artículo en línea.

ANEXOS

Anexo 1. Gráficos y tablas

Gráfico 1: Compara el número de contratos de alquiler firmados de VPO y de contratos en la RM de Cataluña durante 2020. Elaboración propia. Fuente de datos, Memoria 2020 de la AVC.

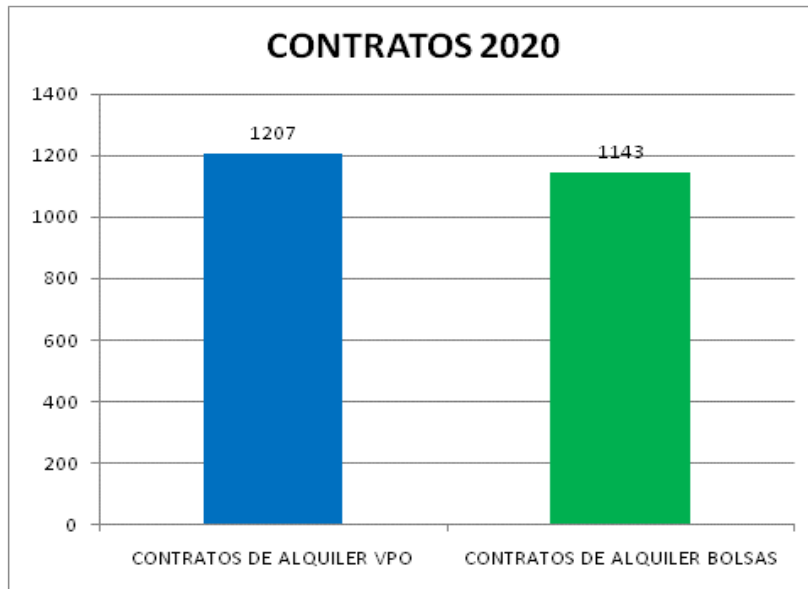


Gráfico 2: Compara el número de contratos de alquiler vigentes totales de VPO y de contratos en la RM de Cataluña en 2020. Elaboración propia. Fuente de datos, Memoria 2020 de la AVC.

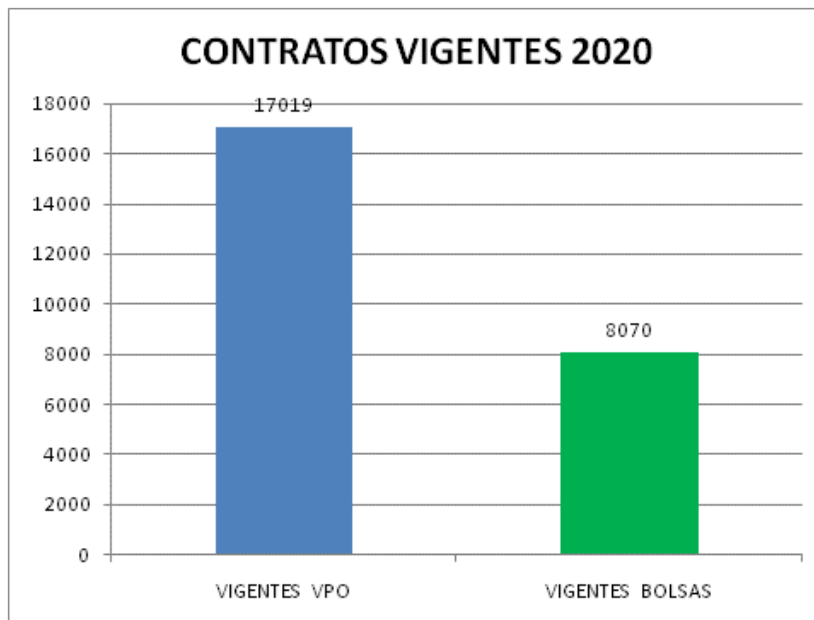


Gráfico 3: Evolución número de contratos firmados anualmente en las bolsa de la RM. Fuente. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l’Habitatge de Catalunya, estadísticas y indicadores.

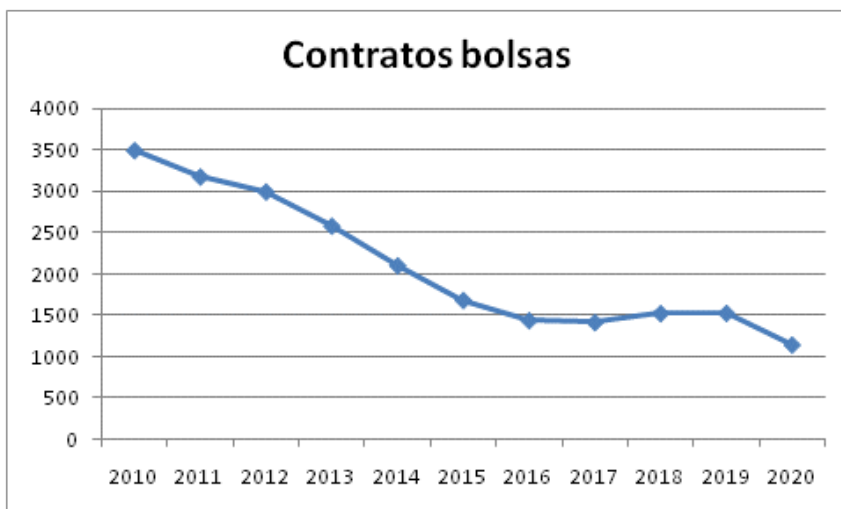


Gráfico 4: Porcentajes de pérdida de contratos por territorios firmados anualmente entre 2010 y 2020 en la RM. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l’Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores.

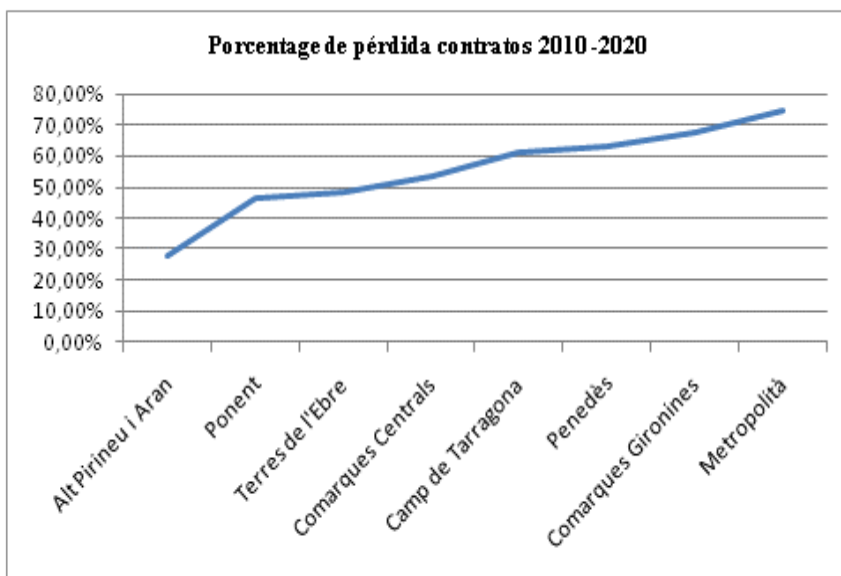


Gráfico 5: Número de contratos firmados en 2010 en la RM por territorios. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l’Habitatge de Catalunya, estadístiques e indicadors.



Gráfico 6: Distribución de respuestas por ámbitos territoriales. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

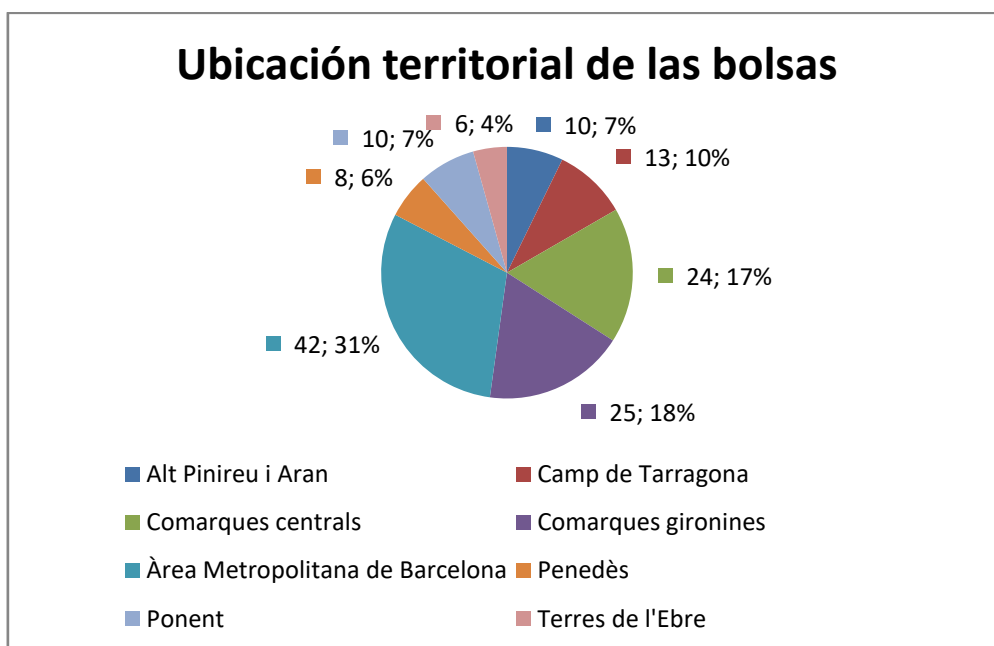


Gráfico 7: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores absolutos y porcentuales. Elaboración propia.
Fuente encuesta de elaboración propia.

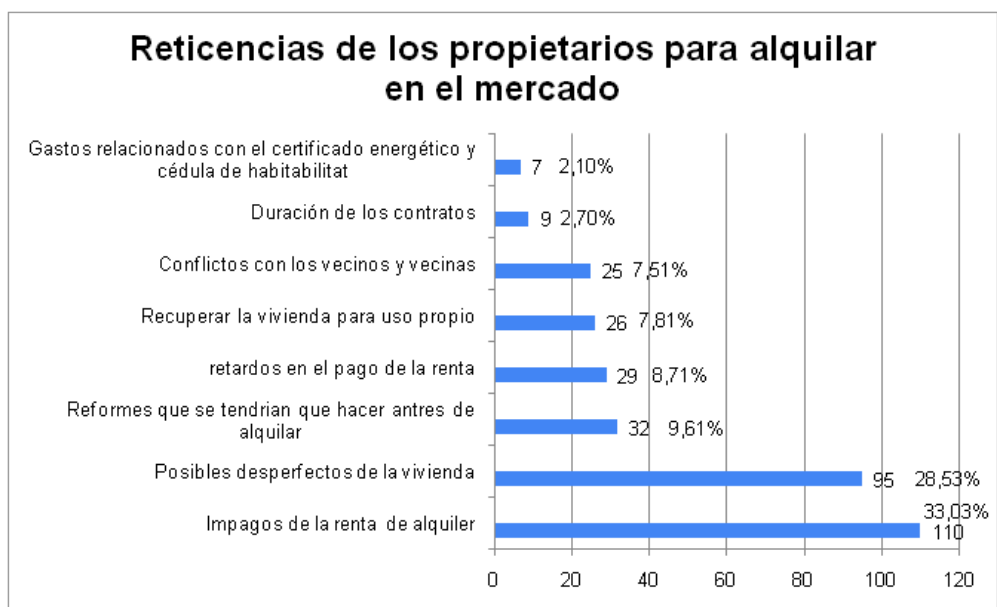


Gráfico 8: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores porcentuales acumulados por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

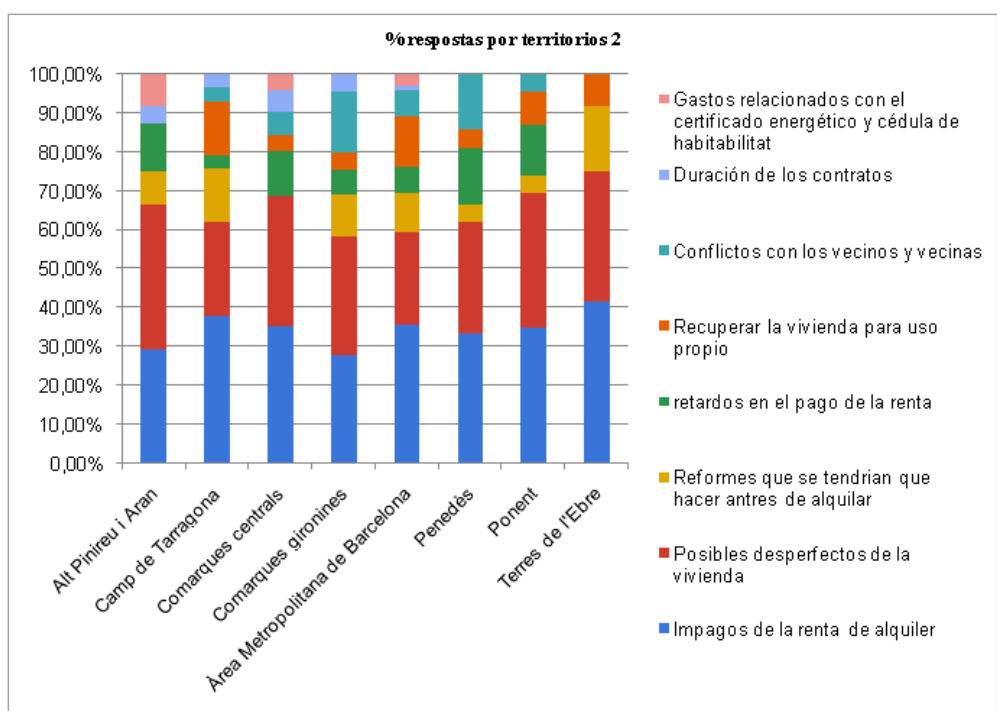


Gráfico 9: Número de respuestas a la pregunta 2 en valores porcentuales Comparación entre Área Metropolitana, Resto de Cataluña y Cataluña. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

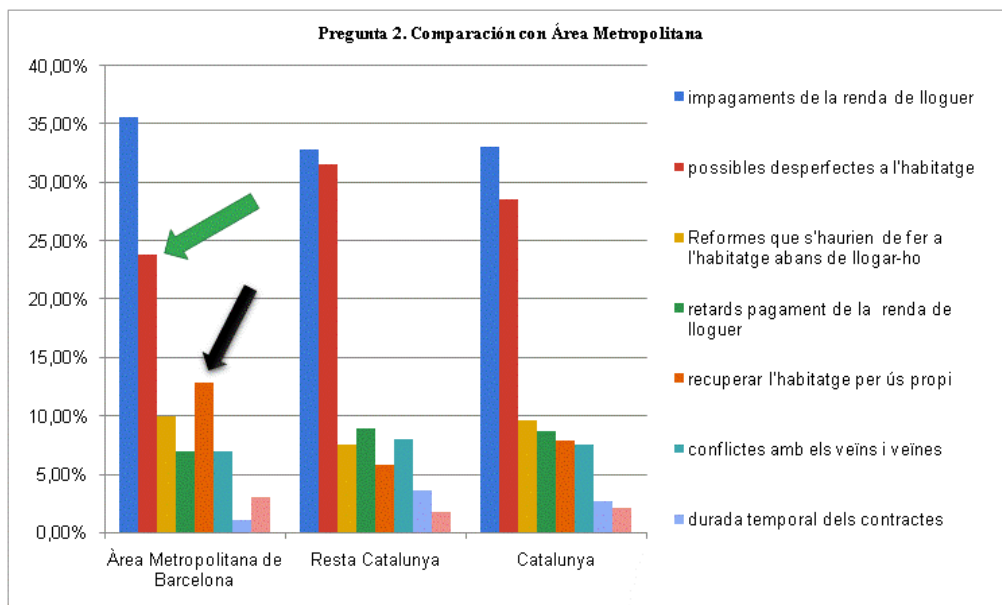


Gráfico 10: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores absolutos y porcentuales por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

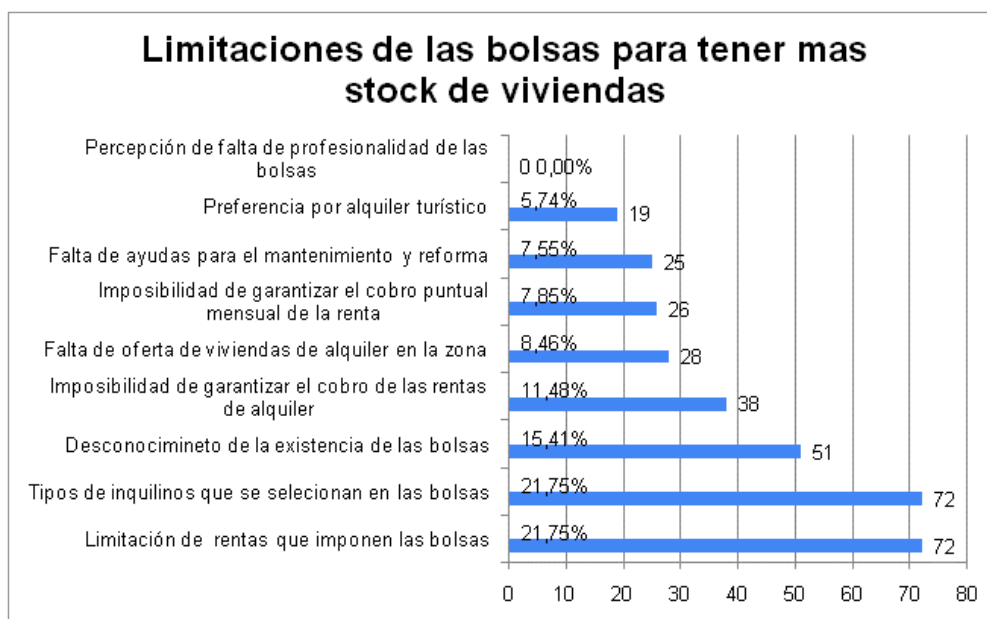


Gráfico 11: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores porcentuales acumulados por territorios. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

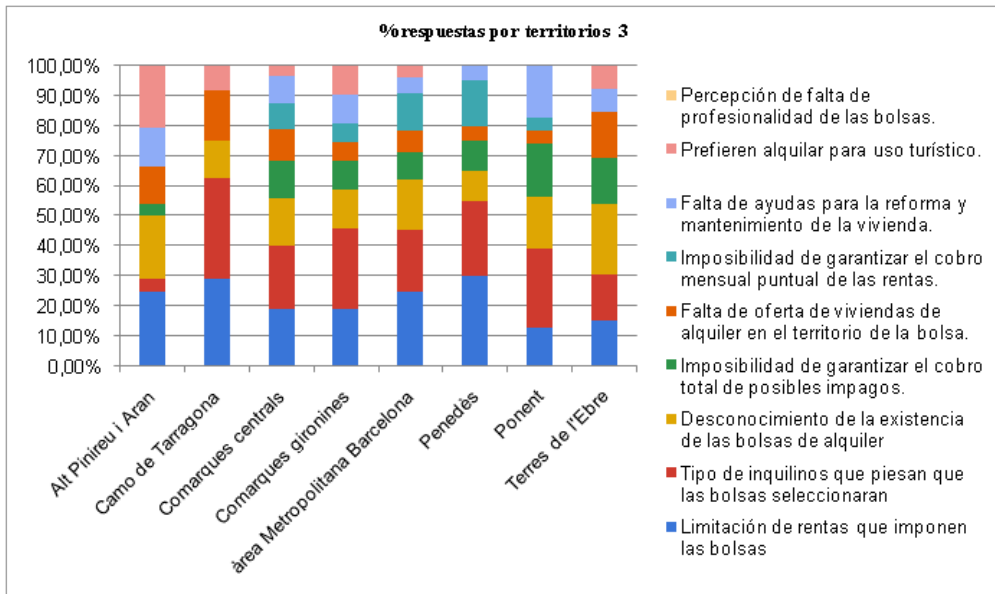


Gráfico 12: Número de respuestas a la pregunta 3 en valores porcentuales comparando Área Metropolitana, Resto de Cataluña y Cataluña. Elaboración propia. Fuente encuesta de elaboración propia.

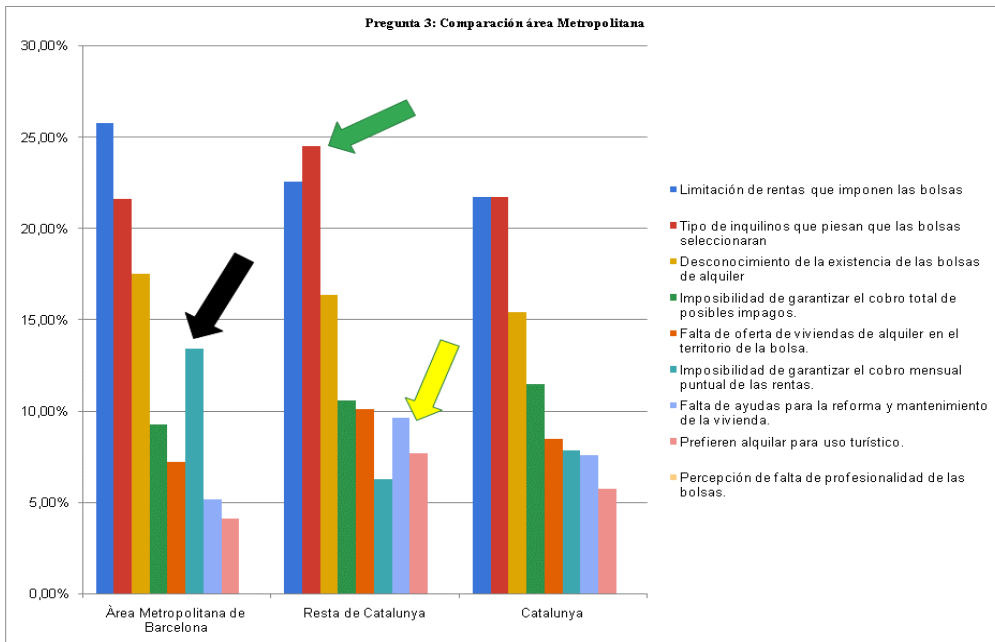


Tabla 1: Contratos firmados en la RM en 2010 y 2020 y porcentaje de decrecimiento. Elaboración propia. Fuente, Web Agència de l'Habitatge de Catalunya, estadísticas e indicadores.

	contratos 2010	contratos 2020	Pérdida
Alt Pirineu i Aran	101	73	27,72%
Ponent	144	77	46,53%
Terres de l'Ebre	71	37	47,89%
Comarques Centrals	247	115	53,44%
Camp de Tarragona	305	119	60,98%
Penedès	225	84	62,67%
Comarques Gironines	298	97	67,45%
Metropolità	2109	541	74,35%

Anexo 2. Estructura y respuestas del cuestionario

Finalidad

Conocer las principales limitaciones de los propietarios para alquilar y concretamente para alquilar mediante las bolsas.

Target

Se dirige a profesionales de la Red de Bolsa de Medición para el Alquiler social. Se les requiere que respondan teniendo en cuenta su opinión, percepción y experiencia.

Las respuestas son anónimas con el objetivo de facilitar respuestas no condicionadas por la relación profesional que todos los encuestados tienen.

Estructura

El cuestionario se adjunta en anexo 2, originalmente redactado en catalán, se estructura en 4 preguntas:

Primera pregunta: la finalidad es conocer en que ámbito funcional territorial se ubica la bolsa del profesional que contesta la pregunta. Las respuestas son cerradas y solo se puede elegir una opción.

Segunda pregunta: Ofrece 8 opciones preestablecidas sobre limitaciones percibidas sobre de los propietarios para alquilar en el mercado. Se da la opción de elegir entre 1 y 3 respuestas.

Tercera pregunta: Ofrece 9 opciones preestablecidas sobre limitaciones conocidas de los propietarios para alquilar mediante la bolsa de alquiler en la que el profesional desarrolla su actividad profesional. Se da la opción de elegir entre 1 y 3 respuestas.

Cuarta pregunta: Pregunta abierta para recoger opiniones, matices o cuestiones no recogidas en la preguntas cerradas anteriores

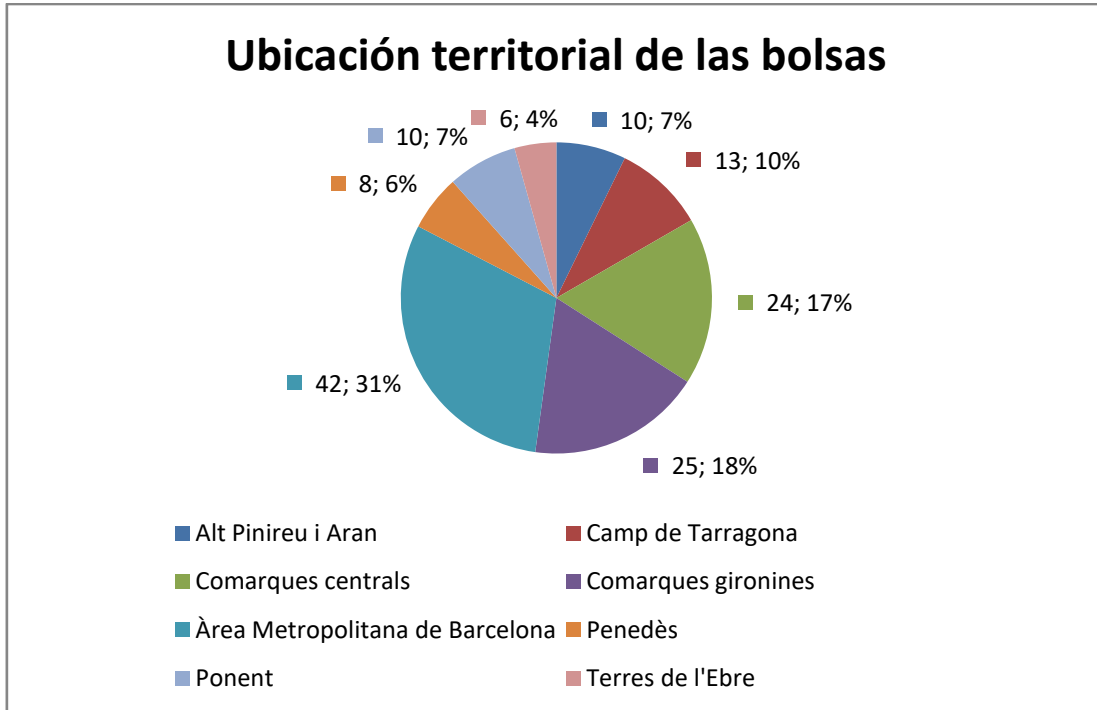
Recopilación de respuestas

El cuestionario se distribuyó, en su versión original en catalán, entre todos los profesionales de las 130 bolsas y oficinas de vivienda de Cataluña, entre los días 18 y 27 de julio de 2021, mediante formulario de Google distribuido por correo electrónico. Se recibieron un total de 138 respuestas.

Respuestas

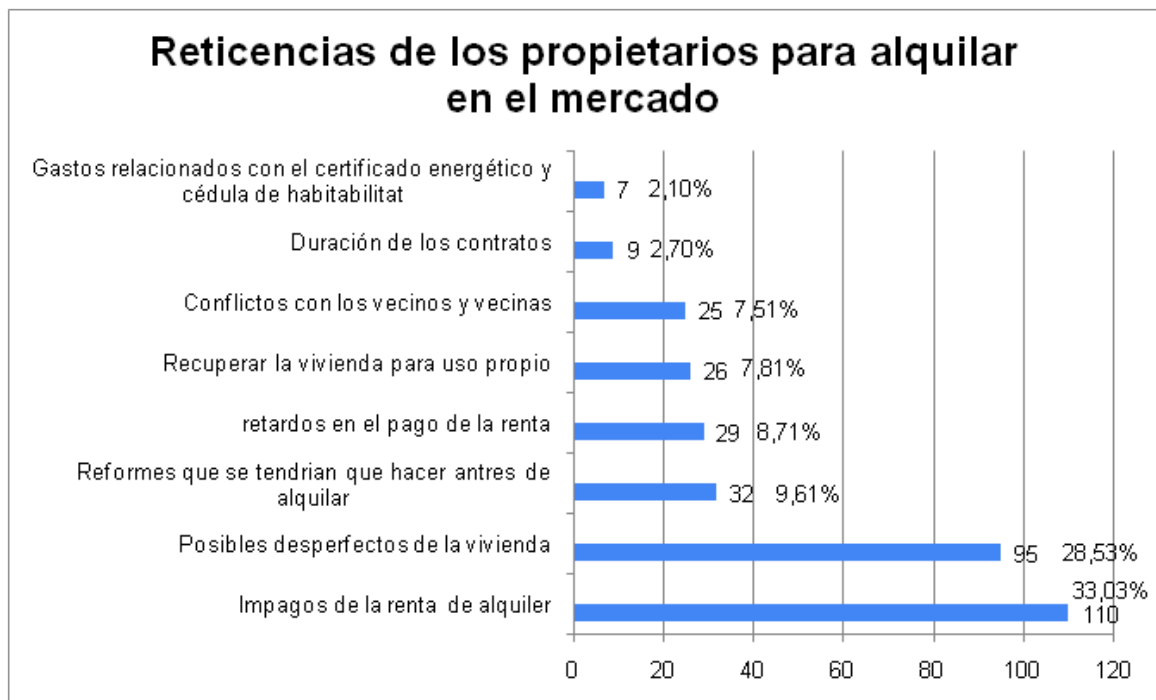
Pregunta 1

Territorio donde se ubica la bolsa



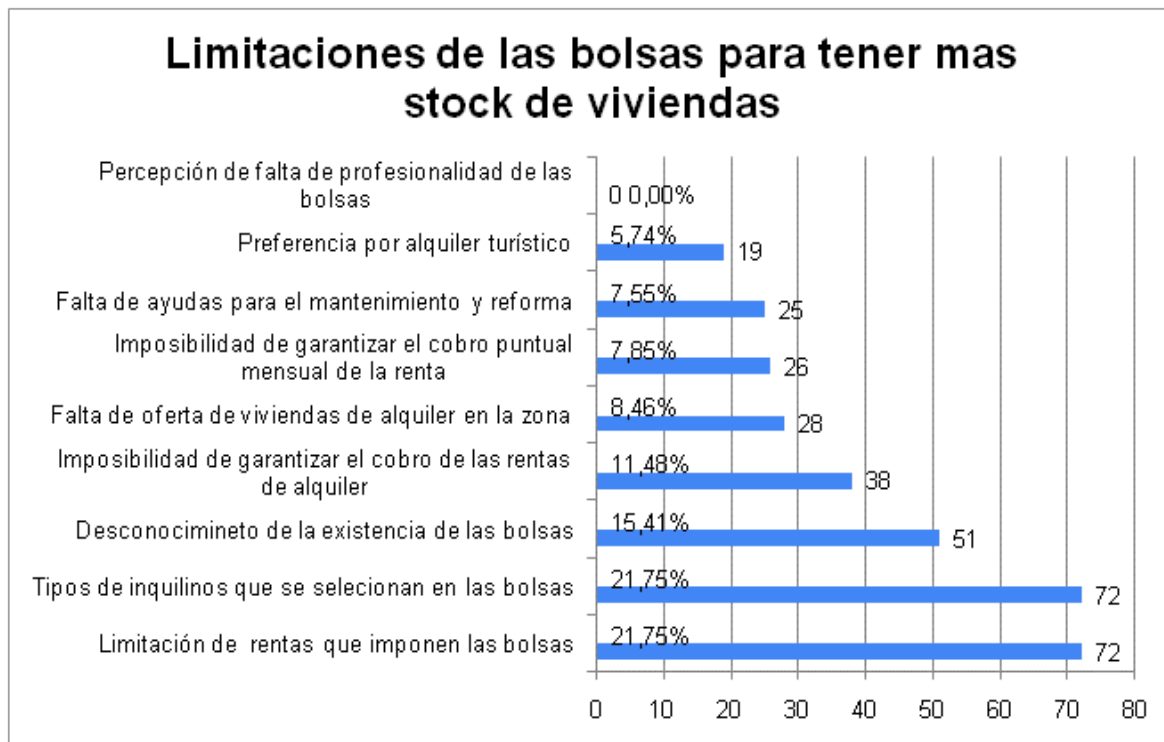
Pregunta 2

Principales reticencias de los propietarios en el momento de alquilar en el mercado.



Pregunta 3

Por qué, respecto a los propietarios, las bolsas de alquiler no tienen una oferta más grande de viviendas.



Pregunta 4

Indicar otras cuestiones que según la experiencia son impedimentos para incrementar la oferta de viviendas en la bolsa de alquiler.

1. La duración del contrato de alquiler según la LAU, antes era 3 años, ahora son 5.
2. Unidades de convivencia o usuarios con dificultades económicas u otras problemáticas sociales o personales que dificultan la continuidad del pago del alquiler y otros gastos.
3. Los propietarios ven que por otras vías ganan más dinero.
4. El alquiler de uso turístico.
5. La Ley, ya que está demasiado a favor de los inquilinos y los propietarios no tienen el apoyo necesario en el caso de impagos o desperfectos o en los casos de querer dar por finalizado el contrato de alquiler incluso avisando con suficiente antelación.
6. Todas las que ha mencionado en las anteriores preguntas son en mayor o menor medida (en diferente grado), un impedimento para incrementar la oferta de viviendas.
7. Falta de garantías en el cobro de rentas, de manera automática. Asegurar el 100%.
8. Desconocimiento de la existencia de las bolsas e inseguridad por parte del arrendador.
9. En nuestro municipio, si hay impago de recibos de agua y / o de basura siempre a cargo del / la propietario / a. Por eso creo que son un poco reacios a ofrecer la vivienda a la "Bolsa".

10. La posibilidad de ingresar una renta más alta en el mercado libre.
11. Propietarios con viviendas en mal estado no le podemos gestionar el alquiler y los que tienen viviendas dignas, quieren rentas a precio de mercado.
12. Los propietarios querrían saber antes de alquilar las personas que vivirán en su vivienda.
13. Falta de oferta calidad-precio, los propietarios prefieren alquilar las viviendas por periodos los turistas.
14. El libre mercado y la poca oferta.
15. No se dan suficientes garantías a los propietarios y no se exige la movilización de las viviendas vacías.
16. Hay un tema del que no hablamos y es la cantidad de pisos de VPO que se están poniendo en el mercado del alquiler y que la Agencia le autoriza, debería ser obligatoria que todos fueran a parar a la Red.
17. En general los propietarios les falta confianza en la figura del inquilino. Siempre creen que no les pagarán o que los harán perder la vivienda.
18. Partida presupuestaria destinada a hacer arreglos, voluntad política para salir adelante. Ahora bien la avaricia de los propietarios juega en contra !!!.
19. Estar en una comarca turística dificulta poder incrementar la oferta, ya que hay muchas viviendas de 2ª residencia y viviendas uso turístico.
20. Estar en una comarca turística conlleva que hayan muchas viviendas de 2ª residencia y de alquiler de uso turístico.
21. Las principales reticencias para alquilar la vivienda suele ser la voluntad de venderlo y no alquilarlo, y el hecho de que un inquilino dificulta la comercialización de la vivienda. El segundo motivo serían los riesgos con los inquilinos. Los potenciales propietarios de las bolsas no son grandes tenedores, por lo que lo más habitual es que sólo tengan una vivienda para alquilar. Los grandes tenedores se suelen gestionar ellos los inmuebles o a través de gestores que les llevan la gestión integral.
22. Respecto a la pregunta de las reticencias, los impedimentos más grandes que me he encontrado es que las bolsas aplican políticas de contención de rentas, y mientras el mercado estaba inflaciones las bolsas no eran atractivas. Cuando se ha estancado, hemos notado un incremento de ofertas, aunque la disponibilidad en el mercado de viviendas de alquiler parece que ahora sería menor, pues ahora que se ha estancado hay un incremento en la oferta de venta en detrimento de la de alquiler. Entiendo pues que el principal impedimento era el precio, y la disponibilidad de la vivienda para su comercialización para venta.
23. Falta de garantías en caso de desperfectos e impagos.
24. La dificultad para realojar a personas arrendatarias una vez finaliza el contrato si el propietario quiere recuperar el piso. Normalmente las situaciones de vulnerabilidad se prolongan en el tiempo sin solución.
25. Los propietarios no se sienten protegidos por Ley, ya que una vez tienes unos inquilinos dentro de la vivienda tienen mucho más poder y apoyo que el propio titular y dueño de la vivienda.
26. Falta de oferta en relación calidad precio, los propietarios prefieren alquilar las viviendas por periodos a los turistas (segundas residencias).
27. Siempre, el estudio de la zona y más concretamente si es lugar de paso, turístico o residencial será el factor principal para la captación de viviendas y para un buen funcionamiento de la bolsa.
28. A la pregunta, ¿Por qué pensáis, en general, que las bolsas de alquiler tienen una mayor oferta de viviendas? he respondido en lo contrario. Nuestra bolsa no tiene oferta

por los motivos: Limitación de precios que imponen las bolsas; Prefieren alquilar para uso turístico

29. La no regulación de un precio de alquiler en el mercado privado y el consecuente precio abusivo de alquiler; Lo cual hace que los propietarios prefieren alquilar por su cuenta porque pueden poner estos precios abusivos. En definitiva la falta de una política de vivienda que considere la vivienda lo que es un derecho del ciudadano.

30. La gran demanda de vivienda de alquiler en el mercado libre y la poca oferta.

31. Burocracia y falta de agilidad respecto a los APIs.

32. Para mí el principal motivo es poder casar la oferta con la demanda, aunque se limite el precio del alquiler, el perfil de usuarios que ahora quieren acceder a la Bolsa tienen un nivel económico y una precariedad laboral que hacen que los contratos tengan muchas incidencias y cueste encontrar viviendas muy económicas para el nivel de los usuarios.

33. En nuestro municipio, el recibo de agua y de basura, si no se paga, siempre acaba llegando al / la propietario / a, este, pues, sería un motivo por el que se pueden llegar a repensar a la hora de llevarnos viviendas a la "Bolsa".

34. La diferencia de precio entre el mercado privado y los precios de bolsa es muy grande, y esto hace que no se pueda competir para captar más viviendas de alquiler.

35. Falta de vivienda en condiciones y falta de seguridad de los propietarios en tener una vivienda en alquiler.

36. Si nos queremos distinguir de otros operadores de alquiler con garantías (ahora los API también dan opción de un seguro contra impagos y desperfectos) hay que insistimos mucho en el concepto de tranquilidad total, que el propietario no tenga que hacer absolutamente nada y tenga la certeza de que le resolveremos cualquier incidencia (avería, impago, etc). Los beneficios fiscales (subvencionar IBI, licencia obras en caso de reformas, etc.) también ayudarían.

37. La falta de información en el resto del territorio.

38. En nuestra zona la demanda supera por mucho la oferta y es muy difícil captar viviendas. Es una zona muy turística y los propietarios buscan el mayor rendimiento económico a su finca.

39. Existencia de una alta oferta de alquiler turístico en mi zona como competidor principal.

40. Hay muchas viviendas vacías propiedad de entidades bancarias y esto imposibilita el alquiler asequible. No tanto por los precios que tenemos que seguir lo que marca el índice de precios de alquiler, tal vez más el cobro de impagos que suelen tardar, a pesar de los seguros. También muy importante la mediación que se hace desde las bolsas con inquilinos y propietarios por temas que van saliendo. Un rasgo que debe ser común, es que no hay viviendas para alquilar a los municipios, no hay oferta de viviendas particulares. Las viviendas los propietarios lo arreglan y ponen al día las viviendas. No menudo conflictos vecinales. Por nuestra situación geográfica hay mucho alquiler turístico. Quisiera decir más cosas pero no tengo suficiente espacio.

41. Demora en la gestión de las bolsas.

42. Falta de subvenciones para la reforma y mantenimiento de la vivienda alquilada.

43. No correspondencia entre el precio del mercado libre / el precio de la bolsa de alquiler.

44. No correspondencia entre el precio de la posible oferta de viviendas y el nivel económico de los demandantes de bolsa.

Anexo 3. Cuestionario original

PROPIETARIS BORSES LLOGUER

Enquesta anònima per conèixer les principals reticències del propietaris per llogar i per llogar a les borses de lloguer, en el marc d'un estudi en el Postgrau de Polítiques d'Habitatge de l'Universitat Rovira i Virgili. Poden contestar tant persones que treballen o han treballat a borses, responsables de serveis que ofereixin servei de borsa o qualsevol professional relacionat amb l'habitatge malgrat no estigui desenvolupant la seva tasca a una borsa.

***Obligatorio**

Territori a on s'ubica la vostra borsa o territori en el que esteu pensant per respondre les preguntes *

- Alt Pirineu i Aran
- Camp de Tarragona
- Comarques centrals
- Comarques gironines
- Àrea Metropolitana de Barcelona
- Penedès
- Ponent
- Terres de l'Ebre



Quines penseu que són les principals reticències dels propietaris en el moment de llogar. Si us plau escolliu les 3 que creieu més importants *

- Possibles desperfectes a l'habitatge
- Retards pagament de la renda de lloguer
- Impagaments de la renda de lloguer
- Recuperar l'habitatge per ús propi
- Durada temporal dels contractes
- Conflictes amb els veïns i veïnes
- Reformes que s'haurien de fer a l'habitatge abans de llogar-ho
- Despeses relacionades amb l'obligació de tenir cédula d'habitabilitat i certificat energètic

Per què penseu, en general, que les borses de lloguer no tenen una oferta més gran d'habitatges? Seleccionen les 3 que creieu més importants. *

- Desconeixement de l'existència de les borses de lloguer
- Limitació de preus que imposen les borses
- Impossibilitat de garantir el cobrament mensual i puntual de les rendes de lloguer
- Impossibilitat de garantir el cobrament total dels possibles impagaments
- Tipus de llogaters que pensen que les borses seleccionaran
- Falta d'ajudes per la reforma i manteniment de l'habitatge
- Percepció de manca de professionalitat de les borses
- Manca d'oferta d'habitatges de lloguer en el territori gestionat per la borsa
- Prefereixen llogar per ús turístic



Podeu indicar altres qüestions que per la vostra experiència penseu que són un impediment per incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer

Tu respuesta

Enviar

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. [Notificar uso inadecuado](#) - [Términos del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

Google Formularios

