

SEATTLE NECESITA

CONTROL SOBRE EL ALQUILER

PREGUNTAS FRECUENTES

El coste del alquiler de una vivienda es un factor determinante y decisivo de las condiciones de vida para las personas que trabajan. Como tener una vivienda en propiedad es cada vez menos asequible, especialmente para los jóvenes, la mitad de Seattle se está decantando por el alquiler. Seattle no está sola, ya que todas las regiones metropolitanas de la nación están experimentando un aumento drástico en la proporción de viviendas en alquiler. Oregón acaba de aprobar una ley de control de alquileres, y los inquilinos de Colorado están luchando para levantar la prohibición estatal del control sobre el alquiler mientras se imprimen estas Preguntas frecuentes.

Desde 2016, Seattle ha sido la capital de la grúa de construcción de la nación durante cuatro años consecutivos. Pero con todos los nuevos alquileres más los que ya existían en manos del mercado con ánimo de lucro, el *boom* de la construcción no se ha traducido en una mayor o incluso una estabilizada asequibilidad.

De hecho, el alquiler en el área del Gran Seattle se disparó un 69 por ciento entre 2010 y 2018. En total, el alquiler ha aumentado un 155 por ciento en las dos décadas desde 1998. ¡Datos de 2017 muestran que cerca de 23 000 hogares con ingresos bajos pagaban más de la mitad de sus ingresos en el alquiler!

Un efecto claro de los precios altísimos en Seattle es el rápido desalojo económico y el desplazamiento de los trabajadores. Estos carísimos alquileres también implican una crisis para las personas sin hogar.

Toda la gente trabajadora de la ciudad está de acuerdo en que el poder político no ha logrado abordar esta crisis sin precedentes en relación tanto a la vivienda como a la falta de vivienda. **Necesitamos un enfoque audaz y completo que esté a la altura del problema, un programa que beneficie a las personas.** El mercado lucrativo, dominado por los especuladores del mercado inmobiliario, los desarrolladores corporativos y los grandes arrendadores, nos han fallado.

Además del control sobre el alquiler, también debemos gravar impuestos a los ricos y grandes empresas como Amazon para financiar una expansión masiva de viviendas sociales (viviendas de propiedad pública, permanentemente asequibles) y para financiar por completo los servicios para personas sin hogar. Nuestro movimiento también debe continuar nuestra exitosa lucha en curso por una declaración completa de derechos para los inquilinos.

Aquí hay respuestas a algunas preguntas frecuentes sobre el control de alquileres, por qué debemos luchar por él y qué otras políticas se necesitan para hacer que la vivienda en Seattle sea asequible para todos.

Abril de 2019

P: ¿No se trata simplemente de oferta y demanda? ¿No bajarán los alquileres construyendo más unidades?

Nos dicen que simplemente debemos confiar en el llamado "mercado libre", en otras palabras, el mercado con ánimo de lucro. Deje que los especuladores financieros y los desarrolladores corporativos determinen nuevas construcciones, que aumente la cantidad de apartamentos de alquiler a precio de mercado. Y en algún momento, mágicamente, los alquileres bajarán y crearán viviendas asequibles.

Sin embargo, ninguno de los partidarios de esta teoría ha podido ofrecer nunca siquiera una estimación aproximada de cuántas viviendas habría que construir para que el mercado con ánimo de lucro haga que la vivienda sea asequible para la mayoría de la gente. Nos piden que tengamos fe.

¿Por qué con el auge de la construcción los alquileres de nuevas viviendas son tal altos y los alquileres de viviendas que ya existían experimentan aumentos en el precio fuera de control?

El auge de la construcción con ánimo de lucro ha dado lugar a la aberrante situación en la que las familias trabajadoras que quieren vivir en Seattle se ven obligadas a irse debido a alquileres inasequibles, mientras que los apartamentos de la ciudad tienen un porcentaje de vacantes del 10 por ciento. La lógica del mercado lucrativo supone que es más rentable para la clase capitalista tener apartamentos de alquiler vacantes durante períodos prolongados que reducir las rentas de manera que sean asequibles para los trabajadores.

A medida que la crisis inmobiliaria se agrava y se desafía al poder político de la ciudad para que responda, incluso los medios corporativos tienen que reconocer abiertamente que bajo un régimen con ánimo de lucro, ["los alquileres nunca volverán a caer como en los días en que podías elegir el más conveniente en Capitol Hill por mil dólares al mes. Podría ser una mera ilusión esperar a que el alquiler baje un poco, ya que eso casi nunca sucede"](#).

P: He escuchado a los políticos hablar mucho sobre el programa Obligatoriedad de la Vivienda Asequible (MHA por sus siglas en inglés, "Mandatory Housing Affordability"). Dicen que solo tenemos que mejorar nuestra zona urbana para crear asequibilidad. ¿No es suficiente la zonificación del MHA?

El programa MHA genera una pequeña cantidad de viviendas asequibles, al permitir que los desarrolladores con ánimo de lucro aumenten la altura de los edificios a cambio de proporcionar cierta asequibilidad. Cada nueva casa asequible es importante. Pero como el MHA

asequibilidad que se obtiene es escasa. Hasta la fecha no conocemos la cantidad de viviendas asequibles existentes que se están perdiendo como resultado de demoliciones y renovaciones (con o sin MHA).

Aumentar la zonificación y la densidad es necesario para expandir la vivienda urbana y aumentar la sostenibilidad, pero el aumento de la zonificación en sí mismo, incluso a través del MHA, obviamente no va a hacer mella en esta grave crisis. Necesitamos un control del alquiler y una expansión masiva de viviendas sociales, financiada mediante impuestos a Amazon y otras grandes empresas.

P: ¿Por qué luchar por el control de la renta, cuando sabemos que el grupo de presión de los propietarios y las grandes empresas se oponen? ¿No es más efectivo traer a los grupos de presión empresariales del mercado inmobiliario, a los desarrolladores y a los grandes bancos a un debate amistoso e instarlos a reducir los alquileres?

Tanto la renta del alquiler como el aumento de dicha renta están determinados por el equilibrio relativo del poder político entre los inquilinos y la clase dirigente del mercado inmobiliario. De la misma manera que los salarios (como el salario mínimo de 15 \$/hora) y las condiciones de trabajo son un reflejo de la cantidad de poder que tienen los trabajadores, tanto si tienen como si no un sindicato, y si tienen el coraje de ir a la huelga si necesario.

En ausencia de protecciones sustanciales a los inquilinos, las rentas tienden no solo a aumentar en un mercado de alta demanda, sino a aumentar drásticamente. Este es el aumento de precios a los inquilinos.

P: ¿Cuándo se produce este aumento de precios?

Cuando los desarrolladores corporativos y los propietarios pueden salirse con la suya. Esta oportunidad de aumentar los alquileres significa que los inquilinos que residen en viviendas asequibles experimentan aumentos masivos de los alquileres, lo que implica un desalojo económico. Después de echar a los inquilinos, renuevan, a veces mínimamente, las viviendas que antes eran asequibles, para después volver a alquilarlas por un precio dos o tres veces superior al de la renta original.

Sightline [explica esto desde el punto de vista del especulador](#): "La regla es simple: dentro de la renta se paga todo (intereses para los bancos y prestamistas, terrenos, construcción, gastos de operaciones). Los inversores y prestamistas no pondrán dinero (a menos que obtengan un índice de beneficio considerable, de aproximadamente al menos del 5,8%). De ello se deduce que el coste de la renta (es total) hay que

se basa en lo que es aceptable para las grandes empresas, la

multiplicarlo por el 5,8 por ciento”.

Sightline continúa señalando que **si los inversores del mercado inmobiliario estuvieran dispuestos a aceptar un margen de ganancia más bajo, como 2 por ciento, ¡los alquileres podrían reducirse a la mitad!** Y se ven obligados a admitir que la asequibilidad en el mercado inmobiliario no provendrá de inversores impulsados por sus beneficios: “¿Hay personas o instituciones con miles de millones de dólares para invertir que estén dispuestas a aceptar rendimientos mucho más bajos? No parece probable”.

Mientras la vivienda sea una mercancía para que los capitalistas obtengan beneficios, la crisis inmobiliaria no solo no se resolverá nunca sino que se exacerbará.

P: ¿Por qué el control del alquiler y qué significa?

La especulación de precios no es inevitable. Ocurre en ausencia de un movimiento que puede obtener protección real para los inquilinos en forma de regulación sobre los aumentos de renta, al igual que la explotación de los trabajadores ocurre en ausencia de un salario mínimo legalmente exigido, permiso por enfermedad o protección laboral. Ahí es donde entra el control de la renta.

P: Por control del alquiler, nos referimos a vincular los aumentos de la renta a la inflación.

A diferencia de otros componentes de un plan de vivienda asequible, el control del alquiler, cuando se aplica de manera general, puede tener un impacto inmediato en el mercado de la vivienda. Berlín (Alemania) introdujo su propia versión del control del alquiler en 2015 y en el plazo de un mes [la ley ya estaba reduciendo costes](#).

P: Pero el control del alquiler fue prohibido por la legislatura del estado de Washington. No podemos tener control sobre el alquiler de todas formas, ¿por qué siquiera discutirlo entonces?

En respuesta a las raíces sobre la organización del control del alquiler en la década de 1970, el grupo de presión empresarial, con la lealtad tanto del partido Demócrata como del partido Republicano logró aprobar una prohibición estatal del control del alquiler en 1981 que prohibió a ciudades como Seattle llevar a cabo un control sobre el alquiler.

“Ninguna ciudad o pueblo de ninguna clase puede promulgar, mantener o hacer cumplir ordenanzas u otras disposiciones que regulen el monto del alquiler que se cobrará” - RCW 32.21.830

El Partido Demócrata tiene actualmente mayoría tanto en el Congreso como en el Senado, además de la mansión del Gobernador. Sin embargo, ni siquiera

alquiler en esta sesión legislativa. No hay nada que impida al gobierno estatal levantar esa prohibición hoy, excepto que los demócratas están en deuda por los intereses contraídos con las empresas inmobiliarias.

No podemos esperar a que actúen los políticos demócratas en Olympia y seguir dando a los demócratas de Seattle esa excusa perenne para la inacción. La construcción de un movimiento de lucha para ganar un control sobre el alquiler en Seattle, a partir del momento en que se derogue la prohibición estatal, ejercerá una presión inmensa sobre Olympia para que derogue la prohibición. Ya no podrán pasarse más la pelota de uno a otro. Esto también aclarará lo que significa nuestro movimiento mediante el "control del alquiler". Pero tendremos que construir un movimiento serio y combativo.

El control del alquiler es más que necesario en áreas con precios descontrolados que suelen ser regiones metropolitanas localizadas, como ciudades o condados. Por eso el grupo de presión del mercado inmobiliario ha combatido brutalmente el control sobre el alquiler desde siempre. ¡Sabemos desde el principio que esta sería una gran pelea!

P: ¿Los desarrolladores no dejarán de construir nuevas viviendas si hay un control del alquiler?

La afirmación de que el control del alquiler reduce la calidad y la cantidad de viviendas disponibles es un mito perpetuado por el grupo de presión del mercado inmobiliario. Mientras Seattle crezca como una región metropolitana y continúe siendo un centro de creación de empleo, los desarrolladores tendrán un incentivo para construir en Seattle porque pueden obtener beneficios. El control del alquiler será tan poco responsable de que los desarrolladores detengan la construcción como que un salario mínimo más alto de causar pérdidas de empleo. “[Los dos boom de construcción más grandes](#) de la ciudad de Nueva York [tuvieron lugar](#) durante períodos estrictos de controles sobre el alquiler: la década de 1920 y el periodo de posguerra entre 1947 y 1965”. Más recientemente, [los investigadores de UC Berkeley descubrieron](#) que “las seis ciudades que llevaban un control del alquiler en el Área de la Bahía en realidad producían más viviendas per cápita que las ciudades sin un control sobre el alquiler”. Lo que significa que no es que el control sobre el alquiler causara más desarrollo, sino que no impidió nuevas construcciones.

Además del control sobre el alquiler, nuestro movimiento también debe luchar por viviendas sociales, lo que significaría la construcción anual de nuevas vivienda de propiedad pública y asequibles, y también empleos de construcción y mantenimiento sindicalizados con salarios dignos en el sector público.

propusieron levantar la prohibición del control sobre el

P: ¿El control sobre el alquiler no ha hecho que las rentas se disparen en San Francisco?

Contrariamente al mito popular, el control del alquiler en San Francisco o en cualquier otra ciudad que lo haya tenido, ha sido un verdadero salvavidas para los muchos inquilinos que habrían sido completamente excluidos de la ciudad por un precio que no habrían podido pagar.

El problema al que se enfrentan las ciudades con un control sobre el alquiler en California no es el control del alquiler en sí, sino el destructivo Acta Costa-Hawkins de 1995, incorporado por el senador demócrata Jim Costa y el asambleísta republicano Phil Hawkins, que introdujo insidiosas lagunas corporativas e impidió a las ciudades de California aprobar fuertes leyes de control sobre el alquiler.

Uno de los vacíos legales corporativos introducidas por Costa-Hawkins se conoce como “control de vacantes”. El control de vacantes permite que los propietarios abandonen el control sobre el alquiler y vuelvan al alquiler a precio de mercado cuando el actual inquilino de la vivienda se muda. Esto significa que las existencias de viviendas bajo un control del alquiler disminuye constantemente. Cuando el control sobre el alquiler no se aplica de manera general, la mayoría de los inquilinos de una ciudad no pueden obtener viviendas a un precio controlado.

El ejemplo de Boston ilustra muy bien el papel del control sobre el alquiler. Cuando sus leyes sobre el control de las rentas se eliminaron en 1997, [las tarifas de los apartamentos se duplicaron](#) en los meses siguientes.

P: ¿Un control sobre el alquiler no disminuiría la calidad de las viviendas disponibles?

Los dueños de tugurios prosperan cuando los inquilinos aún tienen que luchar para cambiar el desequilibrio de poder. La única forma de eliminar los barrios pobres y las viviendas mal mantenidas es que los inquilinos nos empoderemos a nosotros mismos a través de organizarnos en un movimiento y luchar por el un control sobre el alquiler, la vivienda social, una sólida Declaración de Derechos de los Inquilinos y una aplicación sólida.

En las áreas donde prevalece un vacío legal en relación control de las viviendas en alquiler vacantes, los propietarios pueden permitir que las viviendas se deterioren para alentar a los inquilinos a mudarse. Por

del mercado inmobiliario y los súper ricos.

P: ¿El control del alquiler no es un concepto obsoleto?

Nada más lejos. ¡El estado de Oregón acaba de aprobar una ley con un control del alquiler! Mientras esto se imprime, los movimientos de los derechos de los inquilinos de Colorado exigen que la legislatura estatal derogue la prohibición del control sobre el alquiler. En agosto de 2015, los nuevos controles de alquiler [entraron en vigor en Berlín](#), Alemania, y un control sobre el alquiler se aprobó en Richmond, California.

Además, un reciente estudio no partidista de 400 páginas de la Ordenanza de Estabilización de Rentas de Los Ángeles de la Universidad Estatal de California concluyó que la ley, que cubre dos tercios de todas las propiedades de alquiler, debe mantenerse.

P: ¿Cómo podemos ganar un control sobre la renta del alquiler?

Nuestra oficina del consejo discutirá y recibirá comentarios sobre esta política de control de alquileres con los activistas de los derechos de los inquilinos, los trabajadores y los sindicatos laborales esta primavera para construir una cumbre de vivienda en julio. Este verano, nuestro movimiento presentará esta Ordenanza de Control de Rentas y la Ordenanza de Asistencia para Desalojos Económicos (que ayudará a los inquilinos económicamente desalojados hasta que se revoque la prohibición del control sobre la renta del alquiler). ¡Estamos cansados de las excusas de los demócratas de Seattle!

Pero ganar la ordenanza de asistencia para los desalojos económicos, por no mencionar la ordenanza de control de alquileres, requerirá un movimiento poderoso para ganar lo que inevitablemente será un agresivo empujón del grupo de presión del mercado inmobiliario, ayudado por muchos políticos en el Ayuntamiento. Necesitaremos acciones decididas y masivas para cambiar el equilibrio de poder en favor de los inquilinos para ganar esto.

Después de que nuestro movimiento gane estas políticas en Seattle, el objetivo es construir protestas masivas para la próxima sesión de la legislatura en Olympia para dejar en claro que los trabajadores no están dispuestos a aceptar la inacción continua sobre la