

El moviment en defensa del dret a l'habitatge enmig de la crisi de la Covid-19

Marta Ill-Raga^a, Jordi González Guzmán^b i Irene Sabaté Muriel^c
Sindicat de Llogateres

Paraules clau: habitatge, lloguer, hipoteques, Covid-19

La crisi sanitària de la Covid-19 ha aprofundit la crisi d'habitatge que arrossegava l'Estat espanyol després de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008. Tan aviat com les mesures de confinament esdevenien inevitables, la situació econòmica de milers de famílies començava a trontollar. Els acomiadaments i la pèrdua general d'ingressos contrastaven amb la immobilitat de les despeses, amb l'habitatge com a principal partida pressupostària de qualsevol economia familiar. El moviment en defensa del dret a l'habitatge s'organitza de manera immediata arreu de l'Estat i proposa la suspensió dels lloguers i de les hipoteques durant els mesos de confinament per a les famílies afectades pel coronavirus. Però la resposta del Govern espanyol es mostra completament insuficient, ja que blinda els interessos i el poder de decisió dels grans propietaris. Davant d'aquesta conjuntura, milers de llars es veuen abocades a l'impagament de les rendes de lloguer, i la vaga de lloguers esdevé l'única forma de donar un suport col·lectiu a un problema generalitzat.

Una emergència habitacional agreujada per la pandèmia
Tan bon punt el Govern de l'Estat anunciava el confinament obligatori davant la crisi sanitària de la Covid-19 i la paràlisi de l'economia productiva, milers de persones eren acomiadades de les seves feines o patien ERTOS. Inmediatament, moltes llars van veure com els seus ingressos es començaven a reduir, o directament deixaven de percebre'ls, però havien de continuar pagant el lloguer i els subministraments bàsics.

a. marta.illraga@gmail.com, [@MartaThree](https://twitter.com/MartaThree)

b. jgonzalezguzman94@gmail.com, [@guzman_jordi](https://twitter.com/guzman_jordi)

c. sabate.irene@gmail.com, [@etnoirene](https://twitter.com/etnoirene)



2 | Barcelona Societat - Opinió i anàlisi

Les economies domèstiques es trobaven davant una situació completament insostenible.

La situació de l'habitatge a l'Estat espanyol ja era prou negativa abans del xoc social de la Covid-19. L'Estat espanyol és dels estats europeus on la ciutadania dedica més percentatge dels ingressos al pagament de l'habitatge¹. A més, aquesta forma de tinença és molt inestable, degut a la curta durada dels contractes (3 anys els signats entre el 2013 i el 2019) i, sobretot, a la possibilitat que l'arrendador decideixi unilateralment no renovar-lo encara que l'arrendatari hagi pagat puntualment la renda. Aquestes circumstàncies s'han fet especialment paleses en els darrers anys, com a conseqüència de canvis legislatius, com ara la reforma de la Llei d'arrendaments urbans el 2013, que han afavorit les pràctiques especulatives i abusives liderades per grans tenidors institucionals (les societats immobiliàries, els fons voltor, etc.) i imitades per d'altres propietaris de menor escala.

Per aquest motiu, en la conjuntura que ara s'ha presentat, la mesura fonamental per evitar que les economies domèstiques i de les petites empreses s'ensorressin era suspendre el pagament dels lloguers, tant d'habitatges com d'oficines i lloguers comercials, mentre durés l'epidèmia. En cas contrari, i davant la possibilitat que s'allargués el confinament, ens enfrontàvem a una situació en la qual milers de persones es veurien forçades a l'impagament del lloguer.

1. Segons un [informe de l'OCDE](#) publicat el 2019, el 64% dels i les espanyoles amb ingressos baixos en dediquen més del 40% a pagar el lloguer i els subministraments domèstics, mentre que la mitjana dels països membres d'aquesta organització és del 35%. Es tracta de la segona pitjor dada, només per davant de Grècia.

D'aquesta manera, el moviment en defensa de l'habitatge arreu de l'Estat iniciava la campanya del [Pla de xoc social i #SuspensiónAlquileresYA](#). Més de 200 organitzacions i entitats socials s'hi sumaven per donar suport a la campanya, tot exigint al Govern de l'Estat tres mesures fonamentals:

1. Suspendre el pagament del lloguer, d'hipoteques de l'habitatge habitual, i locals de petits comerços; juntament amb la condonació dels deutes de lloguer i hipotecaris vinculats a la crisi sanitària.
2. Suspendre els talls de subministraments bàsics d'aigua, llum i gas.
3. Posar els habitatges buits a disposició de les persones en situació de sensellarisme.

L'inici de la vaga de lloguers i la resposta del Govern

Dues setmanes després de llançar la campanya per la suspensió dels lloguers, i davant de la inacció del Govern de l'Estat, el [Sindicat de Llogateres de Catalunya](#), en coordinació amb altres sindicats i col·lectius d'habitatge arreu de l'Estat, ens vam veure obligats a convocar la vaga de lloguers. L'objectiu de la vaga era proporcionar un marc col·lectiu i una dimensió política als més de quatre milers de famílies que s'havien posat en contacte amb nosaltres durant la primera setmana de l'estat d'alarma, a través del [correu d'emergència](#) i del [formulari web](#), expressant que no podrien satisfer el lloguer l'1 d'abril. La reacció del Govern de l'Estat no es va fer esperar: al cap de tan sols 24 hores d'anunciar la vaga de lloguers, el Govern presentava les primeres mesures en matèria d'habitatge. El moviment en defensa de l'habitatge havia fet reaccionar el Govern, i va aconseguir

3 | Barcelona Societat - Opinió i anàlisi

paralitzar els desnonaments per impagament de lloguer i prorrogar els contractes durant sis mesos.

Tanmateix, les polítiques del Govern es quedaven a mig camí i eren completament insuficients per a les classes socials més colpejades per la crisi econòmica desencadenada per la Covid-19. El Govern, format per PSOE i Unides Podem, deixant de banda les friccions internes, llançava un missatge clar pel que fa a polítiques d'habitatge: encara que l'economia productiva s'ensorri, malgrat que els ingressos s'enfonsin, els lloguers s'havien de seguir cobrant al mateix preu. És a dir, ignorava completament la fractura que s'eixamplava de manera insostenible entre els ingressos i les despeses de les llars que viuen de lloguer. Això contrastava amb el fet que, ja des d'un primer moment, es va preveure una moratòria per al pagament d'hipoteques.

La mesura estrella del Govern han estat els microcrèdits per a les llars que perdessin els seus ingressos. El govern de la debitocràcia tornava a quedar plasmat al BOE del 31 de març: les llars que no poguessin satisfer el lloguer tenien l'opció de demanar un préstec a l'*Instituto de Crédito Oficial (ICO)*, sense interessos. Amb aquest objectiu, es mobilitzava una línia de crèdit de 1.200 milions d'euros, una xifra que, segons els càlculs del mateix Govern, podria beneficiar 450.000 llogaters. En altres paraules: les famílies s'havien d'endeutar, mentre que el poder adquisitiu dels arrendadors romanía intacte.

L'argument principal del Govern per justificar l'endeutament de les famílies es basava en el fet que, suposadament, una gran majoria d'arrendadors són petits propietaris que depenen dels ingressos del lloguer. Però no hi ha cap prova que ho demostrï. De fet, les poques xifres disponibles reflecteixen el contrari: tot partint dels

resultats de l'Enquesta de condicions de vida del 2018, els investigadors Carlos Delclós i Lorenzo Vidal apuntaven recentment en un article publicat al [diari Ara](#) que els arrendadors guanyen 38.000 € de mitjana, i això sense incloure el que cobren de lloguer, mentre que les llars llogateres ingressen 23.000€ de mitjana. A més de l'evident desigualtat d'ingressos entre propietaris rendistes i llogaters, cal assenyalar també la asimetria de poder que es dona entre ambdues parts, en bona mesura derivada del fet que els primers ja disposen, en la seva gran majoria, d'una llar, mentre que els llogaters segueixen carregant el pes de la por a perdre la seva, ara afegit al pes dels deutes que l'Estat proposa com a única sortida de l'emergència.

Quan exposem la nostra exigència d'una suspensió dels lloguers, ens trobem sovint amb l'argument de la desprotecció dels propietaris hipotecats que depenen de l'ingrés de la renda per pagar la seva pròpia hipoteca. En aquests casos, la resposta és òbvia: la nostra campanya demana també la suspensió del pagament d'hipoteques de les llars principals, i, en aquest sentit, busca anivellar i apel·lar a la solidaritat entre llogateres i persones endeutades, amb l'objectiu que, per davant de les rendes i dels interessos, es prioritzi la satisfacció del dret a un habitatge digne, independentment del tipus de tinença.

És evident que les mesures del Govern responen a les pressions del *lobby* immobiliari, que vetlla pels interessos especulatiu dels grans tenidors d'aquest país. No és casual que, a inicis del mes d'abril, en ple estat d'alarma, es presentés una nova associació, ASVAL (Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler), impulsada per grans fons d'inversió i immobiliàries per, teòricament, protegir els interessos dels petits propietaris d'habitatges. Les polítiques del Govern blindaven els interessos i privilegis

4 | Barcelona Societat - Opinió i anàlisi

dels grans actors econòmics del sector immobiliari, mentre la solució per a les famílies més vulnerables passava per l'endeutament. Els arrendataris han de seguir cobrant rendes immobiliàries al mateix preu de bombolla d'abans que esclatés la crisi sanitària. No importa que els propietaris ja rebin grans ajuts públics: els petits propietaris tenen una reducció del 60% de l'IRPF i els fons d'inversió i les SOCIMI paguen un 1% i 0%, respectivament, d'impost de societats. Al mateix temps, milers de llars llogateres i treballadors autònoms que han perdut els seus ingressos han de continuar dirigint els seus estalvis a seguir pagant el lloguer.

Més enllà de l'excepcionalitat

L'única resposta davant de la vulnerabilitat excepcional a la qual es veuen abocades milers de llars llogateres és l'acció col·lectiva, aquesta vegada en forma de vaga de lloguers. Si bé la campanya es fixava com a objectiu principal la suspensió dels lloguers (i dels pagaments dels subministraments i hipoteques) per a les llars que haguessin vist reduïts els seus ingressos degut a la Covid-19, l'excepcionalitat no és més que una exacerbació de les condicions prèvies a l'esclat de la crisi actual.

A mitjans d'abril, moment en què escrivim aquest article, més de 12.000 llars amb dificultats per pagar el lloguer s'han posat en contacte amb la campanya que impulsa la vaga de lloguers. Aquestes famílies es troben actualment en un procés d'acompanyament i organització en comitès territorials de vaga desplegats per tot l'Estat. I aquesta és només una petita part del total de llars que es veuran seriosament afectades per aquest nou escenari de crisi. A l'àrea metropolitana de Barcelona, on es concentren fins a un terç d'aquests casos, la situació és extrema no només pels acomiadaments sobrevinguts pel confinament: en grans àrees metropolitanes com Barcelona o Madrid la

situació de partida ja era la d'una bombolla dels preus dels lloguers. A Barcelona, des de l'any 2013, segons les dades del darrer informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, el preu dels lloguers s'ha encarat un 36,4%, i un 28,3% a l'àrea metropolitana. Si a aquesta realitat del mercat de lloguer hi sumem el fet que una part substancial dels llogaters treballen amb contractes temporals o es troben a l'atur², podem arribar a la conclusió que l'actual crisi sanitària ha aprofundit greument la crisi d'habitatge que arrossegava l'Estat espanyol des del 2008. No es tracta d'una realitat només existent en els nombres agregats: moltes de les 12.000 persones que han contactat a través del correu d'emergència no només ho han fet a causa d'un acomiadament sobrevingut o com a autònoms amb una forta disminució de la facturació, sinó que ja es trobaven en situacions prèvies de precarietat, caracteritzades per la temporalitat i l'estacionalitat laboral.

En conseqüència, els objectius de la campanya van més enllà del marc temporal del confinament i l'excepcionalitat, amb la finalitat de revertir desigualtats existents pel que fa a l'habitatge i abordar un context de crisi que tot apunta que s'estendrà molt més enllà del calendari de l'estat d'alarma. Entre les demandes recollides en aquest escenari postconfinament, hi trobem la necessitat de mantenir la suspensió del pagament del lloguer el temps que sigui necessari per a aquelles persones en situació de vulnerabilitat, així com la suspensió indefinida dels desnonaments. Cal recordar que en les dades del darrer trimestre del 2019 aportades pel Consell General del Poder Judicial, s'hi comptabilitzaven

2. *Evolución reciente del mercado del alquiler en España. 3/2019.* [Banco de España.](#)

5 | Barcelona Societat - Opinió i anàlisi

49 desnonaments diaris a Catalunya. Cal tenir en compte que aquestes dades no reflecteixen la totalitat real dels desnonaments, ja que no inclouen els desnonaments invisibles, és a dir, els desplaçaments involuntaris provocats per l'encariment dels lloguers i l'acabament unilateral de contractes de lloguer per part de la propietat, un fenomen propiciat per l'actual marc contractual que, com apuntàvem al principi, desprotegeix el llogater.

Juntament amb la suspensió de lloguers mentre duri el confinament, es recull també com a demanda imprescindible de la campanya la regulació del preu del lloguer, una regulació que provoqui una baixada immediata del preu dels lloguers per tal que aquest estigui lligat a la renda real disponible de les llars, així com també es demana la pròrroga automàtica dels contractes per dotar-los de més estabilitat.

En un context com l'actual crisi, on milions d'economies familiars es veuran durament colpejades, encara es fa més incomprendible que els rendistes i els fons d'inversió segueixin enriquint-se a còpia d'extreure rendes immobiliàries, sobretot a través dels lloguers. El fons voltor *Blackstone*, el propietari de pisos de lloguer més gran de l'Estat, que sistemàticament ha imposat pujades de preus abusives als seus llogaters, ha aixecat el fons d'inversió immobiliària més gran d'Europa, dotat amb més de 9.800 milions d'euros. Si bé el control i la baixada de preus vol posar fre als abusos comesos per aquests grans tenidors, la campanya també recull la demanda d'expropiar i posar a disposició pública els pisos en mans de fons voltor i bancs. En circumstàncies de crisi com les actuals, considerem necessari corresponsabilitzar aquestes entitats, les quals, a més de gaudir de grans beneficis fiscals, es van veure afavorides pel rescat públic

de més de 65.000 milions d'euros a fons perdut després de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008.

Defensem el dret a l'habitatge

Ens trobem, sens dubte, davant d'una crisi sanitària, econòmica i social sense gaires precedents, d'abast global i amb impactes socialment molt transversals. Tanmateix, els moviments en defensa del dret a l'habitatge, i en particular els sindicats d'inquilines i inquilins, estem comprovant diàriament l'afectació gravíssima que la pandèmia està tenint sobre les condicions de vida de les persones que ja es veien amenaçades per deu anys d'emergència habitacional cronificada. Una emergència que ha anat mutant les seves formes de manifestar-se — la primera onada d'execucions hipotecàries seguida de la bombolla del lloguer amb els seus desnonaments corresponents, i de seguida l'estratègia forçada de moltes llars cap a l'ocupació, el relloguer, l'infrahabitatge i altres formes de precarietat—, i que mai no ha estat redreçada per part d'unes administracions massa preocupades per no contrariar els grans interessos privats que operen en els mercats immobiliaris i financers.

En aquest temps de confinament contra la pandèmia de la Covid-19 —on, paradoxalment, se'ns demana que "ens quedem a casa"—, es fa més evident que mai l'imperatiu moral i polític de garantir unes condicions d'habitatge dignes per a tota la població, amb una aposta clara pels drets econòmics i socials per davant de qualsevol altra consideració. La moratòria dels desnonaments i la suspensió dels pagaments d'hipoteques són mesures que ja van en aquest sentit, però el seu abast és molt limitat: deixen fora sectors de població ja d'entrada vulnerables com les persones que viuen de lloguer o les que han buscat un sostre mitjançant l'ocupació d'un immoble buit. La mesura específicament orientada als llogaters,

6 | Barcelona Societat - Opinió i anàlisi

consistent a promoure el seu endeutament, sembla fins i tot una broma de mal gust, una amenaça d'afegir l'endeutament a la inestabilitat del lloguer en aquest país. Davant d'aquesta situació, la vaga de lloguers era l'única resposta: una pràctica de desobediència civil que permet empoderar milers de famílies perquè deixin de pagar als seus arrendadors, sense complexos, de manera coordinada i polititzada, i amb una xarxa de suport extensa.

Les limitadíssimes mesures del Govern fins al dia d'avui semblen assumir que, després d'aquests mesos de trasbals i excepcionalitat, un cop superada la crisi sanitària i aplicades unes quantes receptes de revitalització econòmica, els mecanismes de mercat recuperaran la seva representació hegemònica com la manera més eficient i justa de distribució dels recursos. Tot apunta que no serà així: l'empobriment extrem de moltes llars, amb la negació de drets i de dignitat que aquest empobriment suposa, posa en qüestió que les solucions a l'actual crisi puguin quedar-se en un pla merament cosmètic o conjuntural. És per això que ara, des d'aquest confinament profundament desigual, també pel que fa a les condicions de les llars on ens veiem obligades a passar-lo, els moviments socials articulem les nostres reclamacions en la direcció que ens sembla més legítima: una desmercantilització de l'habitatge, basada en polítiques públiques decidides i una fiscalització inflexible dels interessos especulatiu privats. A l'objectiu ineludible de mitigar aquesta emergència, se n'hi ha de sumar també un altre: emprendre canvis estructurals per prevenir que les possibles crisis del futur tornin a colpejar les persones per a les quals l'habitatge és únicament i exclusivament una llar.