Barcelona y la composición del sujeto inquilino

Posted on 21 de febrero de 2024 by Pablo Carmona

Cataluña y Barcelona han producido los procesos de segregación y exclusión residencial más elevados del Estado. Esto abre numerosos interrogantes justo donde la normativa de vivienda ha obtenido sus mayores avances, valgan como ejemplo la Ley 24/2015 e incluso la modesta normativa de contención de alquileres aprobada en 2019. Sin embargo, es en este segmento donde los datos se muestran más crudos.

Entre 2013 y 2022, se ejecutaron más de 84.000 desahucios en la provincia de Barcelona, la mayoría asociados al mercado del alquiler. Se trata del dato más elevado del Estado y representa un 40% de desahucios más que los producidos en toda la Comunidad de Madrid que cuenta con 2,35 millones de habitantes más que la provincia barcelonesa. Por su lado Cataluña, aunque solo supera en 900.000 habitantes a la Comunidad de Madrid, experimentó más del doble de desahucios –más de 124.000 casos–. La pregunta crucial es: ¿por qué se produce este fenómeno con tanta intensidad en Barcelona?

Para ensayar una explicación vamos a contrastar con algunas de las interpretaciones dadas en los últimos años. El primero tendría que ver con la expansión del acceso a la vivienda a partir del alquiler al conjunto de la población, como nuevo modelo de precarización con características más interclasistas. El segundo factor se centraría en la aparición de los fondos de inversión, las entidades jurídicas y los grandes propietarios como nuevos agentes de control de este mercado de alquiler, lo que demostraría un gobierno más despótico del mismo. Mientras que la tercera causa se focalizaría en el avance de los sectores no-propietarios que, de manera transversal, habrían resquebrajado la clásica división de clase en materia de vivienda. Según este último criterio ya no se cumpliría la separación entre los nacidos en el Estado español –que habrían dejado de ser propietarios de sus viviendas– y las personas nacidas en el extranjero, tampoco la separación entre gente joven –más propensos a vivir de alquiler– y de más edad que proporcionalmente dejarían paso a una nueva mayoría inquilina mucho más transversal en su origen, nacionalidad, edad e incluso clase social.

El problema es que, desde nuestro punto de vista, ninguna de estas premisas se cumplen. Por eso la pregunta central sería ¿en qué medida se ha transversalizado socialmente el mercado del alquiler?¿Qué perfiles de inquilinos y propietarios encontramos ahora mismo en Barcelona? Los datos de los que disponemos apuntan algunas cuestiones que merecen atención.

> ***Estaríamos en desacuerdo con quienes se atreven a anunciar la muerte de facto de la tradicional sociedad de propietarios***

Anticipando la conclusión de nuestro artículo, podemos decir que hay que ser cautelosos en relación a las hipótesis políticas que dan por hecho que el nuevo sujeto inquilino sería ya mayoritario y muy transversal en términos de clase, origen migratorio/raza y género. Y estaríamos en desacuerdo con

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

quienes se atreven a anunciar la muerte de facto de la tradicional sociedad de propietarios.

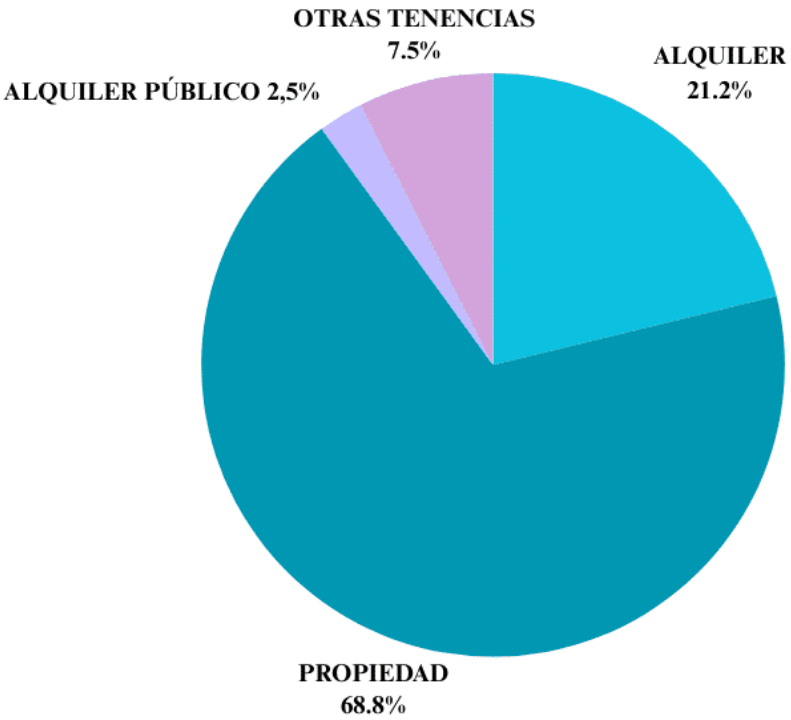
Presentado en forma de titulares, nuestro argumento se sostiene sobre tres premisas fundamentales: Primero, el mercado del alquiler no supone la mayoría del mercado de la vivienda. Segundo, los propietarios particulares siguen constituyendo la vasta mayoría de los caseros en Barcelona. Y tercero y último, las personas nacidas fuera del estado español siguen siendo quienes proporcionalmente viven mayoritariamente de alquiler. Sin embargo, surge la pregunta: ¿hasta donde se puede llegar con estas afirmaciones? ¿Qué matices podrían considerarse?

Composición del parque de vivienda en Barcelona.

La distorsión a la que nos referimos surge, en parte, de confundir los análisis específicos de Barcelona como municipio con aquellos correspondientes a su demarcación provincial. Esta situación exige, de entrada, adoptar una visión de conjunto.

Según el censo de 2021, la provincia de Barcelona contaba con 2.197.827 hogares: el 68,68% vivía en régimen de propiedad, un 7,5% se encontraba bajo otras formas de tenencia (como cesiones), el 21,2% alquilaba a precios de mercado, y un 2,5% se beneficiaba de alquileres públicos. Comparando estos datos con los de 2011, podemos obtener una visión clara de los cambios ocurridos durante la crisis.

GRÁFICO 1: HOGARES POR TENENCIA BARCELONA 2021



FUENTE: Censo población y viviendas 2021

El primer dato relevante que debemos considerar es que, ya en 2011, existían 438.305 hogares viviendo

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

de alquiler. Esto significa que, incluso antes de la crisis hipotecaria y del resurgimiento del mercado del alquiler, antes también de la llegada de los fondos de inversión, el 83,4% del mercado de alquiler estaba ya consolidado. Y de aquí se desprende una conclusión clara: aquel mercado del alquiler, copado por los propietarios particulares de nuestra vieja sociedad de propietarios, sentaría las bases sobre las que, años después, se apoyarían los fondos de inversión y otras entidades jurídicas dedicadas al alquiler. Sin la participación de estos caseros particulares, ni en aquel momento ni en la actualidad, sería factible un ciclo inmobiliario de la envergadura y transversalidad que se observa en todo el Estado, incluyendo Barcelona.

De hecho, la variación entre el censo de 2011 y el de 2021 fue la siguiente. En torno a 100.000 hogares pasaron de ser propietarios a vivir de alquiler y aumentó en 45.000 hogares, la mayoría cedidos, quienes tenían otro tipo de tenencia. La crisis de propiedad, lejos de afectar al conjunto de la población, se concentró aproximadamente en el 6,2% de la población propietaria. Y por su lado, el aumento de los hogares en alquiler supuso un incremento de 84.232 unidades, en torno al 3,8% del conjunto de los hogares.

> ***El impacto de la crisis se concentró sobre estratos sociales de menor renta.***

Estos datos evidencian que la crisis del sector inmobiliario, que se extendió desde 2008 hasta 2020, impactó de manera desigual a la sociedad. Según los últimos resultados de la Encuesta Financiera de las Familias, este impacto se concentró sobre estratos sociales muy concretos, los de menor renta.

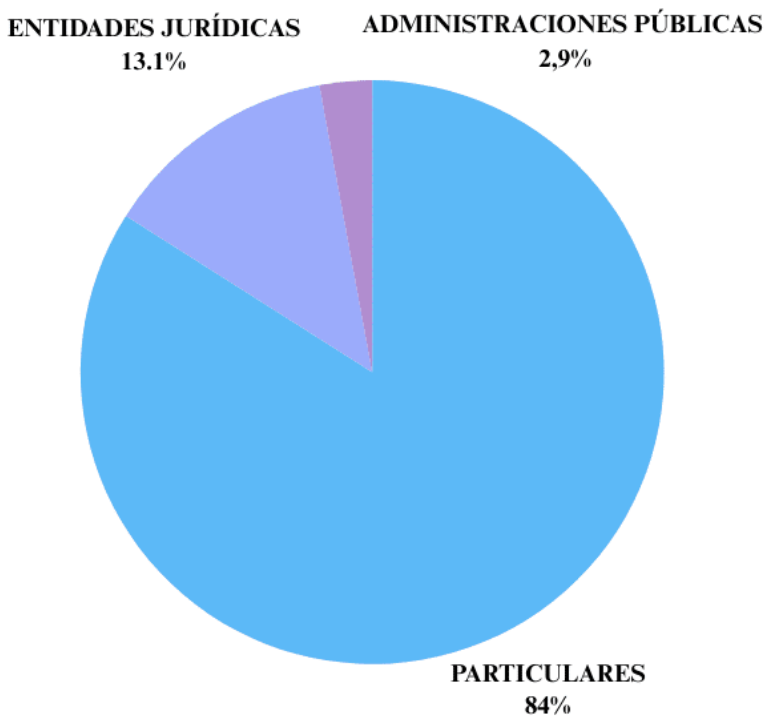
Barcelona y su sociedad de propietarios

Al profundizar en los datos, observamos que en la provincia de Barcelona, el 78,68% de los hogares se sitúa fuera del mercado del alquiler, correspondiendo a 522.537 hogares los que efectivamente viven de alquiler a precios de mercado. Los titulares que dan por muerta la sociedad de propietarios renuncian a entender esta transformación en la justa medida que se está produciendo.

Ahora bien, también es cierto que debemos preguntarnos por quiénes son los caseros en este mercado. Si tomamos como punto de partida los datos ofrecidos por la agencia tributaria, en Barcelona encontramos 365.493 viviendas alquiladas por parte de propietarios particulares. Por otro lado, un informe preliminar sobre fraude fiscal en el sector del alquiler, presentado por GESTHA (Sindicato de Técnicos de Hacienda) en 2023, estima que el fraude fiscal alcanza el 19% en este ámbito en Barcelona. Esto implica que, ajustando los números finales al fraude fiscal estimado, el total de viviendas alquiladas por particulares en la provincia asciende a aproximadamente 434.936.
De nuevo el dato es claro; del total de viviendas en alquiler, el 84% son propiedad de particulares, un 2,9% pertenece a administraciones públicas y el restante 13,1% está en manos de entidades jurídicas (empresas, fondos de inversión, SOCIMI, y sociedades limitadas).

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

GRÁFICO 2: HOGARES EN ALQUILER POR TIPO DE PROPIETARIO PROVINCIA DE BARCELONA 2021



FUENTE: Elaboración propia a partir de datos AEAT, OHB, INE

Quedaría dilucidar en último lugar si estos propietarios son todos ellos grandes tenedores y personas ricas o si se cumplen las condiciones de la sociedad de propietarios, donde la propiedad alquilada está fundamentalmente en manos de pequeños propietarios y clases medias.

Si recurrimos a los datos proporcionados por el Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, obtenemos una visión detallada del mercado. Un primer hallazgo interesante es que el 93,1% de los propietarios particulares posee menos de tres viviendas en el mercado, que representan el 73,3% de las viviendas en alquiler en manos de particulares.

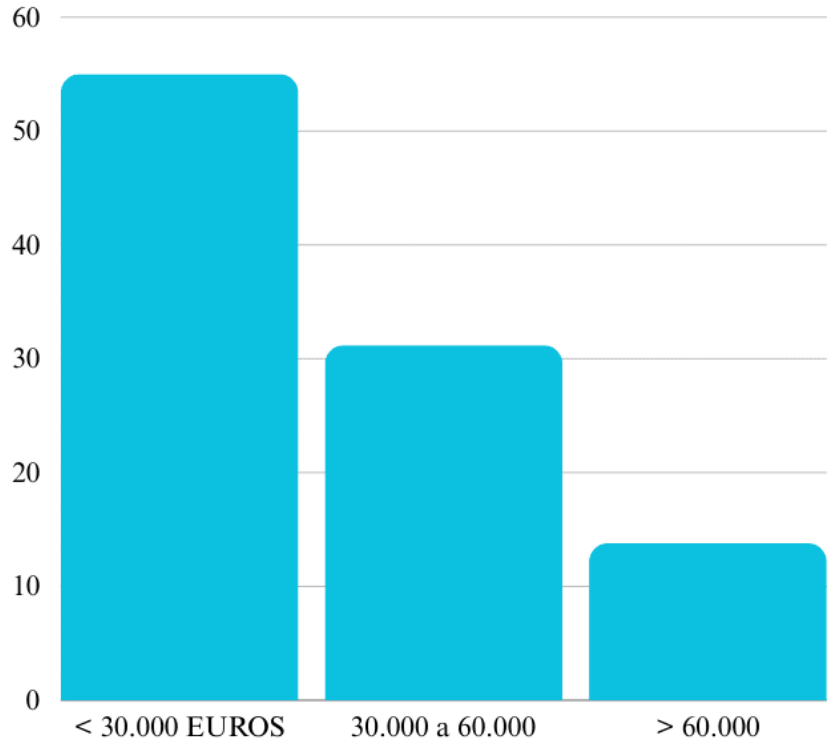
A su vez, al analizar las entidades jurídicas que operan en este sector, encontramos que el 67% de ellas dispone de no más de dos viviendas en alquiler, lo que representa el 13% del total de las viviendas alquiladas por entidades jurídicas. Este dato es consistente con la información del Directorio Central de Empresas (DIRCE), que indica que, de las 37.686 empresas dedicadas al alquiler en Cataluña, el 74% no tiene empleados y otro 17% tiene solo una o dos personas contratadas. En pocas palabras, pequeñas agrupaciones de socios –presumiblemente profesionales liberales, pequeños inversores y funcionarios– que uniendo sus capitales o en solitario crean empresas de gestión de viviendas en alquiler.

La gran mayoría del mercado de alquiler está en manos de las clases medias

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

Si consultamos los datos de la Agencia Tributaria para toda Cataluña, obtenemos una visión más completa. El 55% de los particulares que alquilan viviendas se sitúan en los tramos de rendimiento inferiores a 30.000 euros anuales. Un 31,18% se encuentra en el rango de ingresos de 30.000 a 60.000 euros anuales, y un 13,8% supera los 60.000 euros anuales. Estos datos sugieren que la gran mayoría del mercado de alquiler está en manos de las clases medias, lo que refleja cierta solidez y transversalidad en la tradicional sociedad de propietarios tras la crisis.

GRÁFICO Nº3: TRAMOS DE RENDIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS QUE ALQUILAN VIVIENDAS EN CATALUÑA 2021



Fuente: Agencia Tributaria 2021

Autóctonos o extranjeros ¿quién alquila en Barcelona?

Si en la primera parte del artículo demostramos que la propiedad está ampliamente distribuida y que los propietarios de viviendas en alquiler son mayoritariamente particulares de clase media, ahora habría que observar en qué medida el crecimiento del mercado del alquiler ha llevado a la construcción de un nuevo sujeto inquilino. ¿Se ha logrado un equilibrio entre los inquilinos nacidos en el Estado español y aquellos nacidos en el extranjero en el mercado del alquiler? ¿Cuáles son los perfiles de los inquilinos que encontramos actualmente en Barcelona?

El censo de 2021 revela que el 82,61% de las personas nacidas en el estado español viven en una vivienda propia o cedida, cifra cercana al 86,88% de 2011. Esto es, solo el 18,39% de quienes han nacido en el Estado –incluyendo a quienes viven en viviendas públicas– residen de alquiler. Pero en comparación con quienes no han nacido en el estado el cambio es significativo: el 51% de los nacidos en países africanos,

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

el 54,8% de los sudamericanos y el 50% de los asiáticos viven de alquiler.

Se hace muy difícil demostrar con estos datos que no existe una clara brecha de origen y racial en el mercado del alquiler. Los propietarios tienden a reflejar el perfil de las clases medias autóctonas, consolidando su posición en el lado de la propiedad, mientras que la población nacida fuera de España se caracteriza por un mayor perfil inquilino. Además, se observa una equidad en términos de género entre los españoles en cuanto al acceso a la propiedad, con un 76,4% para ambos sexos.

En este mismo periodo, la propiedad entre la población nacida en el estado español disminuyó en 365.000 personas, en parte debido al envejecimiento y las defunciones. Sin embargo, este cambio no se tradujo directamente solo en un aumento de la población inquilina, sino también en las 264.410 viviendas heredadas y en la inclusión en la sociedad de propietarios de una parte de la población nacida en el extranjero. 196.490 inmigrantes de los orígenes antes señalados vivían en viviendas de su propiedad en este marco temporal.

Así, la sociedad de propietarios solo ha retrocedido moderadamente entre la población de menor renta y se ha observado un cierto crecimiento entre los nuevos sectores sociales migrantes, quienes, a pesar de la crisis, ganan posiciones en el estrato propietario.

El dilema de la juventud inquilina

Otra de las discusiones abiertas sobre el mercado del alquiler se encuentra en la población de 19 a 34 años. Sobre esta generación y su acceso a la vivienda se repiten década tras década los mismos interrogantes. ¿Tendrán acceso a una vivienda digna?¿Cuántos podrán contar con las herencias familiares como garantía de reproducción social?

Según la encuesta anual de juventud realizada por el Ayuntamiento de Barcelona, un dato relevante es que la mayoría de jóvenes –el 62,7%– no se emancipa porque aún estudian o no lo desean por el momento. Esto significa que existe otro 37,3% de jóvenes que no puede hacerlo por razones económicas, debido a los altos precios de la vivienda y la inestabilidad laboral; algo que no debemos perder de vista.

> ***El mercado del alquiler está particularmente orientado hacia los sectores de rentas más bajas, la población no nacida en España, y los jóvenes***

Los datos sobre cómo viven los jóvenes en Barcelona son claros, el 85,1% de los y las jóvenes emancipadas de entre 20 y 34 años reside de alquiler. Esto subraya que el mercado del alquiler está particularmente orientado hacia los sectores de rentas más bajas, la población no nacida en España, y los jóvenes.

Además, en Barcelona, el 36,5% de los jóvenes entre 20 y 34 años han nacido en un país extranjero, lo que indica que la clase social, el origen y la raza se entrelazan de manera significativa en este grupo etario respecto al acceso a la vivienda. En Barcelona más del 50% de los jóvenes residentes no son originarios de ella, destacando la presencia de jóvenes inmigrantes y estudiantes internacionales como

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

elementos clave para comprender el mercado de alquiler local.

Algunas conclusiones generales

Basándonos en estos datos, se pueden extraer al menos tres conclusiones significativas. En primer lugar, la sociedad de propietarios y, por extensión, la figura del «casero particular», continúa reproduciéndose eficazmente. De hecho, mientras que en 2011 la Agencia Tributaria registraba en Barcelona más de 250.000 declaraciones de alquiler por parte de propietarios particulares, para 2021, esa cifra se había duplicado.

> ***La sociedad de propietarios y, por extensión, la figura del «casero particular», continúa reproduciéndose eficazmente***

En segundo lugar, esta reproducción se da de manera paralela a una disminución relativa de la sociedad de propietarios entre las rentas más bajas, aunque se observa la incorporación gradual de nuevos sectores sociales migrantes, un aspecto que frecuentemente se pasa por alto.

El tercer elemento es que los mecanismos de reproducción siguen activos dentro de las clases propietarias autóctonas. Esto se evidencia en el crecimiento sostenido de los precios de la vivienda, las altas tasas de propiedad –que superan el 82% entre los autóctonos–, un alto número de viviendas heredadas, y un incremento en el número de caseros de clase media.

Bajo estas circunstancias, no parece factible articular un sujeto inquilino transversal, mayoritario e interclasista. Lo que se observa claramente es que quienes han caído de la sociedad de propietarios han sido las capas sociales autóctonas de menor renta y las nuevas generaciones migrantes que, aunque han aumentado su participación en la propiedad, siguen viviendo en altos porcentajes en régimen de alquiler.

> ***La sociedad de propietarios autóctona sigue ocupando el centro del tablero***

Debemos insistir por tanto en que la situación a la que nos enfrentamos, lejos de clarificarse, sigue siendo enormemente escurridiza. La sociedad de propietarios autóctona sigue ocupando el centro del tablero y el resto de figuras no hacen sino ubicarse en diversas posiciones difícilmente traducibles en procesos de largo recorrido. De nuevo, mientras las distintas crisis no asomen con mayor claridad –también para el ámbito de la vivienda– seguiremos describiendo a una mayoría propietaria autóctona beneficiada por el ciclo inmobiliario actual –mercado del alquiler incluido–.

Las clases medias propietarias se adaptan desde hace más de tres décadas a patrones de reproducción mínimos. Con descendencias que no superan en la actualidad los 1,13 hijos por mujer en el caso de las españolas y del 1,36 en el caso de las extranjeras, en estas cifras también se puede leer un intento claro por no diluir sus posiciones propietarias. Las más de 264.000 viviendas heredadas y las más de 434.000

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

viviendas alquiladas por particulares juegan un papel nuclear en este proceso de reproducción.

De hecho, estos datos nos dan una imagen muy clara de quiénes son esas clases propietarias y permiten entender también su posición política. Sin embargo, quedaría entender con mayor profundidad, estos nuevos sujetos inquilinos donde participan tanto las clases autóctonas de menor renta como amplios sectores de la población inmigrante. También resulta un desafío pensar las escalas y estratos sociales que concurren en este mercado del alquiler de Barcelona –estudiantes, migrantes, inquilinos de clase media, personas autóctonas que perdieron sus propiedades en la anterior crisis o que nunca las tuvieron–.

> ***Sin un mapa más nítido de sus perfiles resultará difícil abordar quiénes son estos sujetos inquilinos***

Sin un mapa más nítido de sus perfiles resultará difícil abordar quiénes son estos sujetos inquilinos o quiénes conforman los nuevos proletariados urbanos. Lo que sí sabemos es que los tiempos de esta crisis son mucho más lentos y confusos de lo que desearía cualquier estratega político. Pero también que ir demasiado rápido pueden llevarnos al espejismo de coaligarnos con supuestas mayorías sociales que no existen y que se antojan difíciles de componer.

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!