Cartografías del conflicto inquilino

Posted on 2 de febrero de 2025 by Pablo Carmona

Si aprecias estas aportaciones y puedes hacerlo, considera la posibilidad de suscribirte para hacer posible este medio.

La cuestión de la vivienda se ha situado de nuevo en el foco político. El viejo consenso que daba por sentado que la compra de una vivienda garantizaba la reproducción de amplias mayorías sociales a partir de los 35 años, está en suspenso. Las formas de vida que anteriormente se reservaban para jóvenes y estudiantes, como era el vivir en pisos compartidos, se extiende a otros rangos de edad y a nuevos estratos de renta.

El centro del problema: la escalada de precios en un mercado del alquiler controlado masivamente por propietarios particulares que no responden más que al propio interés del beneficio. Junto a ellos, un nutrido grupo de grandes propietarios que aprietan por rentabilizar lo más rápido posible sus inversiones en este sector.

> ***Uno de los debates más interesantes sobre el problema de la vivienda es si estamos ante un conflicto generacional o de clase***

Las movilizaciones vividas en los últimos meses han apuntado hacia tres elementos principales del conflicto. Estos son los procesos de turistización de las ciudades —con la consecuente presión sobre los precios de la vivienda y la expulsión de población—, la escalada general de precios del alquiler vivida durante la última década y, por último, la crisis de reproducción de las clases medias, con jóvenes que no pueden reeditar las posiciones propietarias que alcanzaron sus mayores. Es aquí donde se ha abierto uno de los debates más interesantes sobre lo que sucede con el problema de la vivienda. Este se podría resumir en una sola pregunta ¿estamos ante un conflicto generacional o de clase?

Los perfiles del conflicto

En medio de una necesaria agitación política sobre la cuestión de la vivienda, cabe preguntarse qué conflictos se están viviendo en el ámbito del alquiler. Sobre todo en un contexto en el que los niveles de empleo, ahorro y renta disponible siguen aumentando para una buena parte de la sociedad, tal y como señala el Banco de España.

Sin duda, el mantenimiento e incluso el aumento de estos ingresos explica —al menos en parte y contra lo que se repite como un mantra— la capacidad de los rentistas de seguir elevando los precios en busca de mayores cotas de beneficio mediante el mecanismo de seleccionar a inquilinos de mayor poder adquisitivo. Una lógica que, junto a otros factores, ha roto cualquier estándar de asequibilidad de la vivienda en alquiler, obligando a las rentas más bajas a destinar cada vez mayor cantidad de ingresos

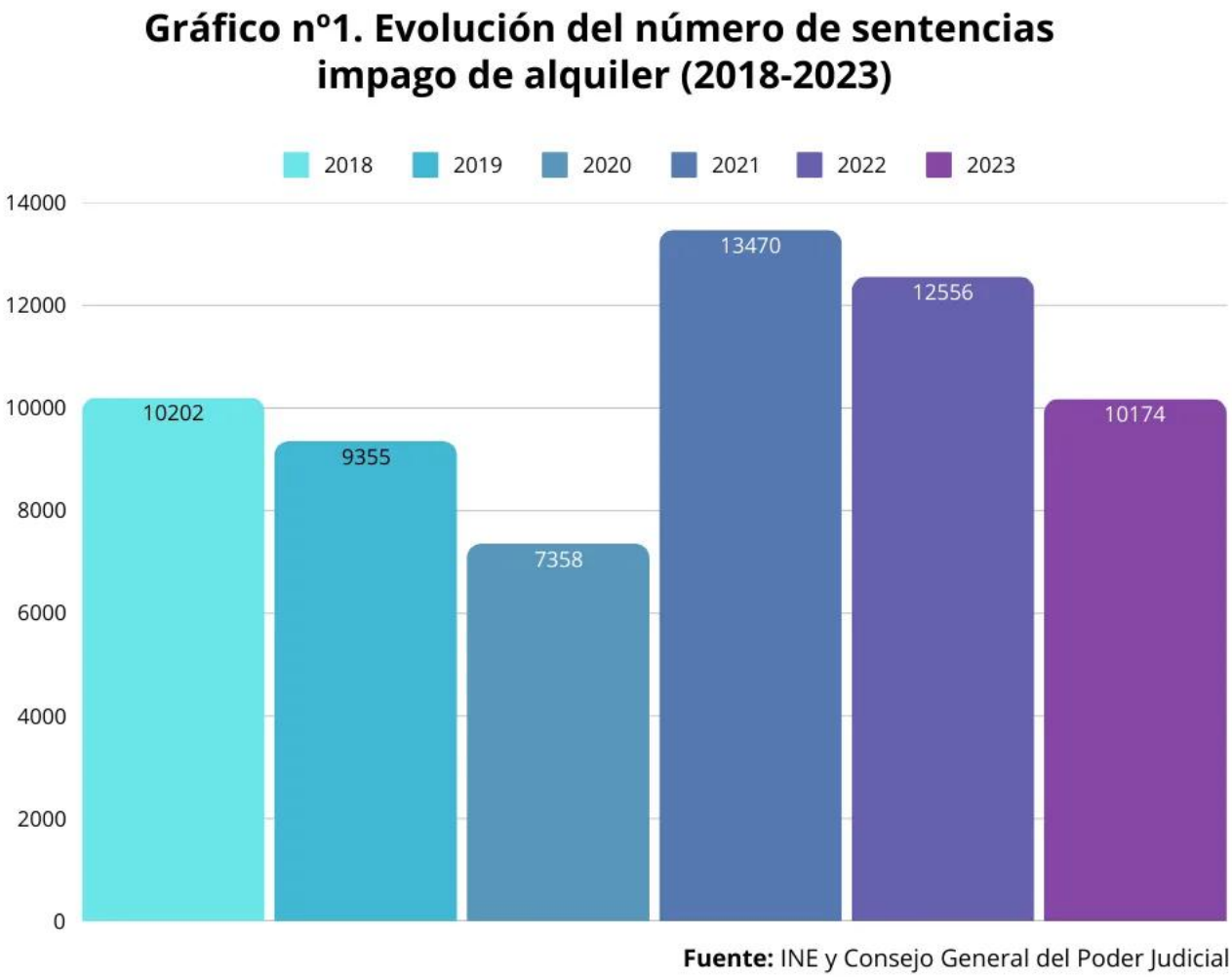
para sufragarlo. Este es el núcleo central del conflicto que se ha despertado en los últimos tiempos.

El dato que ilustra esta situación lo ofrece el INE a través de su Encuesta de Condiciones de Vida de 2023: el 45,5% de los hogares que viven de alquiler consideran que los gastos de la casa son una carga pesada. En 2022, el 60,5% de los hogares en alquiler pagaron más del 30% de sus ingresos en concepto de renta y suministros y el 38,2% desembolsaron más del 30% solo por la renta mensual del alquiler, según el estudio de Desiderio Romero-Jordán *¿Cuál el esfuerzo por vivir de alquiler en España?*.

> ***El sobreesfuerzo de casi un millón y medio de hogares en el pago del alquiler no se ha traducido en un aumento de los procesos judiciales de impago***

Sin embargo, —y contra lo que pueda parecer— este sobreesfuerzo de casi un millón y medio de hogares no se ha traducido en un aumento de los procesos judiciales de impago, sino todo lo contrario. Como podemos ver en los datos del INE y el Consejo General del Poder Judicial (ver gráfico nº1), la pandemia abrió numerosos procesos judiciales de impago que se resolvieron después de la pandemia. El balance en este sentido fue que, en 2020, se emitieron más de 7.000 sentencias por impago —el año más bajo de toda la serie histórica— pero se acumularon más de 41.000 procedimientos judiciales de alquiler sin resolver. Esto se tradujo en que el número de procedimientos aumentase en 2021 y con ellos subiesen las sentencias de impago por encima de las 13.000. Sin embargo, desde ese momento, han ido bajando año tras año. El año 2023 acabó con 3.300 sentencias menos por impago de alquiler de vivienda y 2024 en sus tres primeros trimestres ya arrojaba un descenso de otras 300 sentencias.

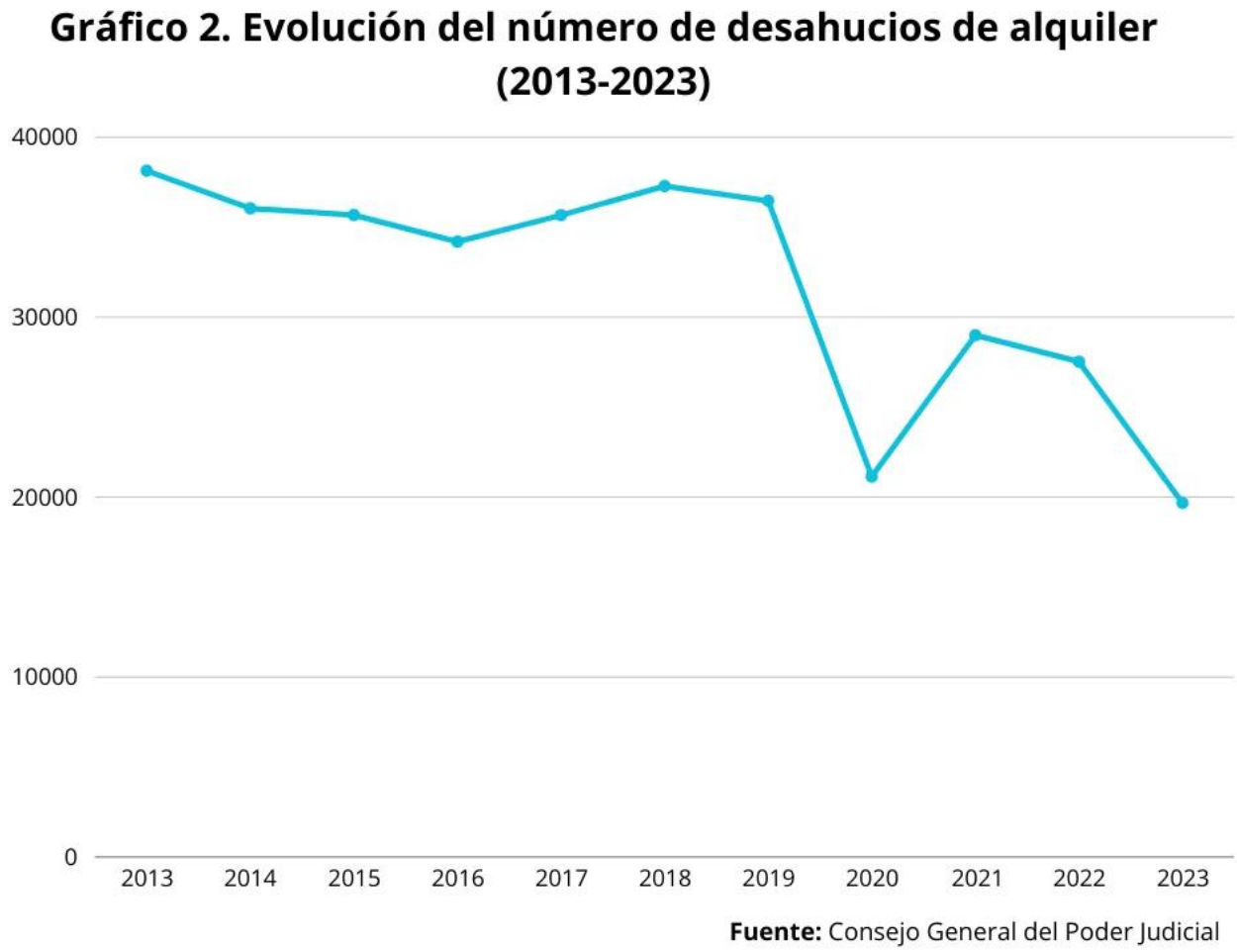
Si deseas contribuir, puedes suscribirte en https://zonaestrategia.net/suscribete/ ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!



Evolución del número de sentencias por impago de alquiler (2018-2023).

Algo similar sucede con el número de desahucios provocados por problemas del alquiler (Gráfico nº2). La cifra es relevante. En 2023, hubo cerca de 20.000 desahucios menos de alquiler que hace una década, pasándose de los más de 34.000 desahucios anuales de media en los años centrales de la crisis de 2008 a situarse por debajo de los 20.000 desahucios anuales en los años posteriores.

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



Evolución del número de desahucios de alquiler (2013-2023)

Sin duda, los decretos contra algunos desahucios del escudo social —de grandes tenedores y en caso de familias vulnerables—, ayudan a explicar este fenómeno, pero no es suficiente para entender lo que sucede. Lo cierto es que el elemento determinante ha sido la evolución de la propia economía española, que mantiene niveles de empleo relativamente altos. Como muestra dos datos. Si tomamos al 80% de la población con mayor renta, veremos que sus cifras de paro se situaron por debajo del 12% en 2023, mientras que el otro 20% de la población —el de menor renta— mantuvo tasas de paro propias de momentos de crisis superando el 16% de paro en el segundo decil de menor renta y el 24% el primero de ellos, según los datos del Instituto Nacional de Estadística.

Por sorprendentes que parezcan, estos datos nos obligan a mirar la denominada *crisis de la vivienda* y el *conflicto del alquiler* desde una óptica de mayor recorrido. No se pueden entender sin el largo proceso de estabilización abierto tras la crisis de 2008, ni sin las medidas de contención puestas en marcha durante la pandemia (2020—2022) y su posterior fase inflacionista (2021-2023).

Y ahora ¿qué hacer? Hacia la organización política del impago

Con estos datos en la mano es perfectamente plausible que se esté abriendo dentro de los sectores inquilinos un doble conflicto. El primero de ellos, el de la parte de la población que, por niveles de renta,

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

podrá acceder a contratos de alquiler, cumplir con los criterios de asequibilidad impuestos por los caseros y satisfacer sus sistemas de aval. El segundo, un creciente sector que no solo no podrá hipotecarse sino que, precisamente por sus bajos niveles de renta, no cumplirá con los criterios de solvencia impuestos por los caseros.

Este segundo sector es el que está sometido al creciente formato del alquiler por habitaciones, forzado al hacinamiento y a vivir al límite de la marginalidad residencial y la ocupación. Así lo demuestran los datos de hacinamiento en España que han pasado de representar el 4,7% en 2018 a llegar al 7,6% en 2023, una cifra que supera el 13% entre los jóvenes. Un total de 1,4 millones de hogares.

La realidad es que no sabemos que sucederá en el futuro. Parece claro que el conjunto de las propuestas legislativas caminan en el sentido de proteger a los propietarios y ofrecer una salida de compra de vivienda para los sectores inquilinos de mayor poder adquisitivo. Por otro lado, a los sectores inquilinos de menor renta se les prometen alquileres asequibles que —por el momento— no son más que compromisos incumplidos o pura propaganda.

> ***Parece evidente es que no existe un conflicto generacional desligado del conflicto de clase, tampoco de la cuestión de la extranjería***

Lo que parece evidente es que no existe un conflicto generacional desligado del conflicto de clase, tampoco de la cuestión de la extranjería y las fronteras. Ante un futuro incierto cabe prepararse para la movilización de todos estos sectores inquilinos, hacinados, okupas e hipotecados precarios porque la campana de la verdadera crisis de vivienda no la tocarán solo los precios de la vivienda sino fundamentalmente la crisis de empleo y la efectividad (o no) de las nuevas políticas redistributivas europeas.

De momento el problema reside en como imaginar un conflicto que aúne todas estas posiciones afectadas en distinto grado por el problema de la vivienda. Mientras unos huirán al mercado de la compra, algo que ya se vio por ejemplo en Euskadi y Madrid tras la pandemia cuando aumentó el número de hogares que vivían en propiedad, otros se verán inmersos en procesos de lucha por atenuar el precio de sus alquileres. Mientras, los últimos de la fila, incapaces de obtener un contrato de alquiler, hacinados o en condiciones de subarriendo se enfrentarán al aumento de desahucios y el impago.

> ***Buena parte de la población se quedarán sin vías sindicales de negociación que no pasen por la expropiación de casas, de alimentos y de todos sus medios de vida***

En un horizonte donde los tres factores de crisis señalados: subidas de precios, caída y precarización del empleo y deterioro de las políticas redistributivas del Estado se abrirá un panorama similar al vivido en 2008 o en la crisis de los años 70 donde quedaron suspendidos los márgenes de maniobra para la gran mayoría de procesos sindicales. Sin posibilidades para un gran pacto de estado por la vivienda

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

—demostrado en la incapacidad de construir viviendas, controlar los precios o dejar de jugar en favor de las posiciones propietarias—, buena parte de la población —como sucedió a los despedidos de la crisis industrial de los 70— se quedarán sin vías sindicales de negociación que no pasen por la expropiación de casas, de alimentos y de todos sus medios de vida. La negociación colectiva y la huelga dejará paso a un nuevo concepto la organización política del impago.

El eje central del problema, que quizás tarde en percibirse pero que será inevitable, es que toda la izquierda movimentista está sumida en una terrible falta de imaginación que, aunque sea momentáneamente, deje fuera de sus ecuaciones de lucha, el factor estatal en un sistema de demandas y reivindicaciones. Por eso, por pequeñas que sean, todas las experiencias que —por marginales que parezcan— juegan a experimentar con un escenario de quiebra estatal están anticipándose a lo que está por venir: un mundo donde no habrá redistribución sin expropiación, donde no existirá ninguna simbiosis entre el Estado y el Capital.

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