

Qué hay detrás de las movilizaciones por el derecho a la vivienda de este 13 de octubre

MARTÍN CÚNEO :: 14/10/2024

La crisis de vivienda vuelve a marcar la agenda política con acusaciones cruzadas entre los movimientos sociales, el Gobierno, las administraciones autonómicas y los partidos políticos

Durante un tiempo ha estado fuera de los grandes titulares y discursos políticos. Ahora, la vivienda vuelve al centro impulsada por las masivas manifestaciones realizadas en Madrid y Barcelona el 13 de octubre y las de Valencia el 19 y Canarias el 20. Después del veto de Junts a la regulación de los alquileres de temporada y lo que algunas organizaciones sociales leen como el agotamiento de la vía política, la presión vuelve a la calles y se extiende una disputa entre dos modelos contrapuestos: la intervención del Estado para garantizar el derecho a la vivienda o para asegurar el negocio inmobiliario.

La vivienda está en boca de todos los partidos y todos los medios. Volvió a estarlo desde la primavera pasada, cuando decenas de miles de personas en las Islas Canarias y luego en las Baleares señalaron cómo el desborde del turismo estaba poniendo en riesgo el derecho a la vivienda y contribuyendo a una espiral de precios que expulsaba a los vecinos y precarizaba la vida. En junio, se situaba en el segundo problema de los españoles, según el barómetro del CIS. En la encuesta de septiembre, la vivienda seguía por delante de la "inmigración" entre los problemas a los que se enfrentaban personalmente los españoles.

En junio, la vivienda era el segundo problema de los españoles, según el CIS. En septiembre, la vivienda seguía por delante de la inmigración entre los "problemas" a los que se enfrenta en el día a día la ciudadanía

Para Jaime Palomera, investigador del instituto IDRA, detrás de este nuevo interés mediático y político por este tema no hay otra cosa que un empeoramiento objetivo del acceso a la vivienda con un nuevo "ciclo post-covid" en el que "cifras récord de dinero" se han dirigido al mercado inmobiliario y turístico.

La falta de respuesta del Gobierno central ante este escenario han generado nuevas movilizaciones, especialmente en donde empezaron, en los archipiélagos del turismo, y en las ciudades donde más ha subido el precio del alquiler, donde más han crecido los pisos turísticos y dónde más se han disparado los alquileres de temporada.

El turismo es uno de los factores que ha retirado pisos del mercado residencial y ha hecho subir los precios del mercado residencial, pero no el único. El interés de los propietarios por saltarse las limitaciones de las últimas normativas aprobadas ha producido un trasvase nunca visto también hacia los alquileres de temporada, una modalidad de contrato que no se rige por la ley estatal de alquileres y deja al casero libertad total para elegir precio, duración del contrato y otras condiciones que afectan a los derechos de los inquilinos.

Los alquileres de temporada ya superan el 60% de la oferta de nuevos pisos en Cádiz, Barcelona y San Sebastián, y ya suponen el 30% de los pisos ofertados en toda España, según los datos de Idealista. La respuesta del Gobierno ha sido impulsar un registro de contratos de corta duración para 2026 --donde entrarán, además de los turísticos, los contratos temporales-- y una reforma legal que se debería aprobar antes de fin de año para reducir el fraude en los contratos de temporada.

Las críticas de los sindicatos de inquilinos y los socios de centroizquierda del Gobierno a esta reforma, considerada insuficiente y pactada en un grupo de trabajo con una mayoría de representantes del 'lobby' inmobiliario, llevó a la presentación de la proposición de ley para la regulación de los alquileres de temporada que tumbó a último momento Junts el pasado 17 de septiembre.

El 3 de octubre, la Generalitat aportaba un dato inesperado: la regulación de los alquileres de la ley de vivienda había conseguido no solo moderar sino disminuir el precio de los alquileres en las zonas declaradas tensionadas

En el debate de aquel día, el PSOE jugó a dos bandas: apoyó la tramitación de la ley presentada por sus aliados parlamentarios, pero también dejó claro que su opción era la reforma, mucho menos ambiciosa, presentada por la ministra de Vivienda. De hecho, el propio PSC había dejado con su abstención que la ley catalana que regulaba los alquileres de temporada --con una formulación similar a tumbada por Junts-- cayera en mayo de este año.

El bloqueo político para tapar el principal agujero que tiene la regulación de los alquileres dio un nuevo impulso a una guerra por el relato. ¿Es la ley de vivienda culpable del aumento de precios, como dice la derecha y el 'lobby' inmobiliario? ¿Son los agujeros que tiene la ley de vivienda el responsable de todo esto, según defiende el movimiento de vivienda y los socios de centroizquierda del Gobierno? ¿O toda la culpa es de las comunidades gobernadas por el PP como desliza el PSOE?

La batalla por el relato

El pasado 3 de octubre, la Generalitat aportaba un dato inesperado: la regulación de los alquileres de la ley de vivienda había conseguido no solo moderar sino disminuir el precio de los alquileres en las zonas declaradas tensionadas. En concreto, según estos datos, el precio de los alquileres en Barcelona ha caído un 5% durante el primer trimestre de vigencia de los topes del alquiler, entre abril y junio de 2024. Un dato inesperado porque contrasta con las cifras dadas por los portales inmobiliarios que reflejan un mercado con precios en ascenso y una retirada masiva de pisos del mercado.

Como suele ocurrir, la realidad, explica el investigador y activista Jaime Palomera, es más compleja. Para empezar, los datos aportados por la Generalitat se basan en el conjunto de viviendas en alquiler --solo en la ciudad de Barcelona hay 250.000-- y no en la reducida muestra de los pisos ofertados en un determinado momento por los portales inmobiliarios --Idealista ofrece actualmente algo más de 8.000 pisos en Catalunya--. Pero la cosa se enreda más: las cifras dadas por la Generalitat se refieren solo a los alquileres regulados, es decir, no incluyen los alquileres de temporada ni, por supuesto, los turísticos, que han

experimentado un crecimiento exponencial en el mismo periodo precisamente para evitar esta reducción de precio.

La propia Generalitat catalana lo reconoce: en el mismo periodo el número de contratos ha caído un 17% en las áreas donde se aplica la regulación, mientras que apenas se ha contraído un 1,6% en las áreas no reguladas. La consellera de Territorio, Sílvia Paneque, ha señalado directamente a los alquileres de temporada como responsables de este vaciamiento.

Las cifras que dan los portales inmobiliarios y que airean los medios de derecha y el PP son aún peores: según un informe de Idealista publicado este 9 de octubre, en los últimos cinco años tres de cada cuatro ofertas de alquiler en Barcelona han desaparecido. En Madrid, Oviedo, San Sebastián y Las Palmas de Gran Canaria la oferta de pisos en alquiler se ha reducido a la mitad y en el conjunto de España la reducción ha sido del 33%.

Jaime Palomera no pone en cuestión que se haya reducido la oferta de nuevos pisos, pero la lectura que hace es muy diferente. En 2019, precisamente hace cinco años, la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos consiguió que la duración de los alquileres pasara a ser de cinco años para los pequeños propietarios y de siete para los grandes tenedores.

El hecho de que haya menos contratos que hace cinco años es lógico y hasta puede ser algo positivo, indica este investigador del instituto IDRA, ya que en muchos casos son pisos que no han vuelto a salir al mercado porque están habitados con inquilinos con más derechos y con menos incertidumbre. "Los cambios legislativos hacen que haya mucha gente que tiene mucha más estabilidad y que ahora mismo no está bajo el riesgo de que la echen. Son personas que al quedarse en su piso, esa es una casa que no sale al mercado", explica.

Más allá de los datos que maneja Idealista, que solo reflejan las nuevas ofertas, el Instituto Catalán del Suelo confirma que el total de viviendas en alquiler disponibles en Catalunya no ha dejado de aumentar entre 2008 y 2023

La reforma de 2013 del derechista Mariano Rajoy, que bajó el tiempo de los contratos a tres años, inundó de ofertas las páginas de Idealista y Fotocasa: "Había muchos anuncios porque mucha gente cuando se le acababa los tres años, era echada. Eso generó una sensación de falsa abundancia". Otro efecto imprevisto ayuda a esta sensación de caída de la oferta, añade Palomera: muchos propietarios en Catalunya renuevan año a año a sus inquilinos con los contratos vencidos "esperando a ver si se tumba la regulación" en un futuro cambio de Gobierno central o con una nueva sentencia del Constitucional.

Más allá de los datos que maneja Idealista, que solo reflejan las nuevas ofertas, el Instituto Catalán del Suelo confirma que el total de viviendas en alquiler disponibles en Catalunya no ha dejado de aumentar entre 2008 y 2023, con la única excepción de 2020, en plena pandemia, un dato que tiene mucho que ver con la expansión de la población inquilina, que ha pasado en estos cinco años del 38% al 44% de los hogares de Barcelona. En 2009, había 106.000 viviendas en alquiler en la ciudad de Barcelona, en 2023 la cifra se había duplicado a casi 230.000.

Estas cifras ayudan a relativizar el problema de la falta de oferta pero no lo niegan, precisa

Palomera. "Si hablamos de nueva oferta, es evidente que ha bajado. Si hay pisos que son secuestrados por el mercado turístico y de temporada obviamente eso disminuye la oferta de alquiler", afirma.

¿Sirve o no sirve la ley de vivienda?

El trasvase de contratos del mercado residencial a los alquileres de temporada y turísticos fue advertido hasta la saciedad por los sindicatos de inquilinos en la negociación de la ley de vivienda, pero el PSOE solo incluyó en la normativa el compromiso de impulsar una comisión para estudiar el tema.

El problema de origen es la propia ley, cuenta Palomera a El Salto. "No es como la ley catalana de regulación de alquileres", dice, en referencia a la norma que estuvo vigente entre finales de 2019 y marzo de 2022, cuando fue tumbada por el Constitucional, "una ley que fue hecha por el Sindicato de Inquilinas, que no tenía agujeros y no había forma de esquivarla". En cambio, contrapone, la ley de vivienda aprobada en abril de 2023, está llena de "agujeros" porque el Gobierno intentó compaginar los intereses de los inquilinos y los de la patronal, por lo que quedó una "ley Frankenstein".

La ley de vivienda está llena de "agujeros" porque el Gobierno intentó compaginar los intereses de los inquilinos y los de la patronal, por lo que quedó una "ley Frankenstein", dice Jaime Palomera

La derecha mediática y política, así como el lobby inmobiliario, culpa de la crisis habitacional a la ley de vivienda por la disminución de la oferta y el aumento de los precios, aún en los sitios donde no se ha aplicado ni hay visos de que se aplique nunca el tope de los alquileres, como la Comunidad de Madrid. El PP ha contraatacado con su propia propuesta de ley de vivienda, con medidas muy parecidas a las que el PSOE defendió en la negociación de la ley de vivienda con sus socios parlamentarios de izquierda: bonificaciones para los caseros que alquilen sus propiedades, partenariado público-privado, avales y deducciones para la compra y protección para los propietarios frente a impagos y ocupaciones, y seguridad jurídica para los pelotazos urbanísticos, otra medida que el PSOE ha defendido en la Ley del Suelo que intentó sin éxito sancionar en abril.

Los socios parlamentarios a la izquierda del centrista PSOE, así como los principales agentes sociales del movimiento de vivienda, no culpan a la ley, sino "a los agujeros dejados en la ley de vivienda", es especial haber dejado fuera el alquiler turístico, temporal y por habitaciones.

El PSOE, por su parte, no hace autocrítica y se limita a culpar a las comunidades gobernadas por el PP por no aplicar la regulación de los alquileres. El 26 de septiembre, la ministra Rodríguez llegó a amenazar a las comunidades autónomas con retirarles miles de millones de euros anuales de ayudas estatales si no aplicaban la ley de vivienda. Pero la cosa no duró. Apenas una semana después se retractaba y todo se quedaba en ayudas extra para las comunidades que sí permitieran la declaración de zonas tensionadas.

Casi al mismo tiempo que las comunidades del PP firmaban un documento conjunto con su "rotundo rechazo ante el intento del Gobierno de imponer sus fracasadas e inoperantes

políticas de vivienda", el País Vasco se convertía en la segunda comunidad autónoma en aplicar la regulación del precio de los alquileres. El 2 de octubre, Errenteria iniciaba los trámites para ser declarada zona tensionada con el beneplácito del Gobierno de coalición del PNV y PSOE, paso imprescindible para que empiece a funcionar el alquiler regulado. San Sebastián/Donostia, Bilbao, Vitoria-Gasteiz, Irun, Galdakao, Zumaia y Lasarte-Oria también están preparando los trámites para ser declaradas como zonas tensionadas.

Según las declaraciones de los responsables de Vivienda de Navarra y Asturias, ambas gobernadas por el PSOE en coalición con partidos de centroizquierda, estos territorios están estudiando la aplicación de la regulación de los alquileres y no deberían tardar en sumarse a Catalunya y Euskadi. Como contraste, la Castilla-La Mancha de Emiliano García-Page, también del PSOE, se ha declarado contrario a los topes de los alquileres y el espíritu de la ley de vivienda.

Movilizaciones por la vivienda

La manifestación de Madrid surge de la iniciativa de una plataforma formada por una treintena de colectivos sindicales, vecinales y colectivos de vivienda con el apoyo de Podemos, Movimiento Sumar, Izquierda Unida y otras formaciones políticas de la centroizquierda madrileña. Las principales demandas son la aplicación de la ley de vivienda y la regulación de los alquileres en la Comunidad de Madrid, así como la suspensión inmediata de las licencias de pisos turísticos o "garantías legales" para evitar desahucios sin alternativa habitacional. La falta de críticas al Gobierno central y al PSOE, que ha respaldado la movilización, ha generado distancias de algunos de los principales sectores del movimiento de vivienda.

El Sindicato de Inquilinas habla del fin "de los tiempos de los políticos", llama a extender la "huelga de alquileres" y pide la dimisión de la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez

El Sindicato de Inquilinas de Madrid figura entre los firmantes del manifiesto original, pero no ha tardado en distanciarse del discurso: para este colectivo, el veto de Junts a la proposición de ley para regular los alquileres de temporada fue "la gota que colmó el vaso de la rabia y la frustración", habla del fin "de los tiempos de los políticos", llama a extender la "huelga de alquileres" --consistente en no pagar los aumentos injustificados de la renta-- y piden la dimisión de la ministra de Vivienda, Isabel Rodríguez.

Este sindicato de arrendatarios, junto con cuatro PAH --Vallekas, Getafe, Alcorcón y Parla-- asambleas de Stop Desahucios y colectivos de vivienda y sindicatos de barrio de la capital, firman un manifiesto alternativo para ir "más allá del 13-O" titulado "Los rentistas nos roban la vida, los gobiernos los defienden". En el texto, cargan contra el Gobierno central y contra los del PP: "Los gobiernos no quieren acabar con el negocio inmobiliario, sino defender los intereses de los rentistas". Según critican, "la ley de vivienda no sirve para bajar los precios".

El Salto

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/que-hay-detras-de-las