

Sindicat de Llogaters i Llogateres

El inquilinato insumiso

Autor: Xavier Anzano i Bergua

Resumen:

Una de las principales manifestaciones de la exclusión social en nuestras ciudades es la dificultad de acceso a la vivienda o su pérdida. Esta situación que puede darse con mayor o menor severidad cada vez está más extendida, principalmente por causa del elevado coste de las rentas del alquiler que actualmente es excesivo o directamente inasumible en relación con los ingresos familiares.

Durante los años de la burbuja inmobiliaria el excesivo endeudamiento y en el riesgo futuro para hacer frente a las cuotas hipotecarias tuvieron como consecuencia, pinchada la burbuja y con el inicio de la recesión, el incremento de los desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias. Actualmente la exclusión residencial se plasma especialmente en el mercado privado de alquiler.

La evolución económica en el Estado desde 2013 ha estado marcada por la recuperación de determinados datos macroeconómicos que indican un cambio de ciclo, como el índice de paro registrado, en las diferentes estadísticas de consumo o en el crecimiento del PIB. Desgraciadamente buena parte de la población no está disfrutando o no percibe ninguna mejora sustancial de su economía familiar.

Así muchos inquilinos ven como el precio de los alquileres empiezan a repuntar en 2013 coincidiendo con la entrada en vigor de una reforma de ley que entre otros aspectos acorta la duración de los contratos de arrendamiento de 5 a 3 años. A la subida de los precios se suma también en las ciudades receptoras de visitantes la aparición de miles de viviendas que sus propietarios les dan un uso para alojamiento turístico. Todo ello provoca un fuerte aumento de expulsiones de vecinos de sus barrios, procesos de rápida gentrificación, que quedan ocultos en los llamados desahucios invisibles que se dan cuando finalizan los contratos y el inquilino no puede asumir el incremento planteado por la propiedad.

Es en este contexto entre 2016 y 2017, bajo la premisa del derecho a la vivienda y a un alquiler justo, que vecinos de Madrid y principalmente Barcelona impulsan la creación de un Sindicato de Inquilinos.

Palabras clave: vivienda, derecho a la ciudad, exclusión social, desahucios



Introducción

Una de las principales manifestaciones de la exclusión social en nuestras ciudades es la dificultad de acceso a la vivienda o su pérdida. Esta situación que puede darse con mayor o menor severidad cada vez está más extendida, principalmente por causa del elevado coste de las rentas del alquiler que actualmente es excesivo o directamente inasumible en relación con los ingresos familiares.

Podemos definir de forma amplia la exclusión residencial como la imposibilidad de acceso o de ejercicio pleno del derecho a una vivienda digna. El crecimiento, así como la visualización de la exclusión residencial ha sido una de las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria, de la recesión económica y de las actuales dificultades para el acceso a una vivienda de alquiler en las principales ciudades del Estado.

Durante los años de la burbuja inmobiliaria el excesivo endeudamiento y en el riesgo futuro para hacer frente a las cuotas hipotecarias tuvieron como consecuencia, pinchada la burbuja y con el inicio de la recesión, el incremento de los desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias. Actualmente la exclusión residencial se plasma especialmente en el mercado privado de alquiler. Y es que en los cuatro últimos años los alquileres han sufrido fuertes incrementos de precios que en ciudades como Madrid o Barcelona han hecho no sólo recuperar sino superar los precios históricos de los arrendamientos de 2007.

Si durante los años de la burbuja obtener crédito hipotecario era relativamente fácil para la mayoría de familias, el actual mercado bancario limita mucho su acceso y excluye a aquellas rentas medias y bajas que no tengan un importante ahorro previo que represente entre el 20 y el 30% del valor de compra de la vivienda. Y este importe en ciudades como Barcelona o Madrid es una cantidad difícil de ahorrar. Así buena parte de la demanda de vivienda de compraventa se ha visto forzada a serlo de alquiler, en un contexto legal y de mercado claramente desfavorable para sus intereses.

La evolución económica en el Estado desde 2013 ha estado marcada por la recuperación de determinados datos macroeconómicos que indican un cambio de ciclo, como el índice de paro registrado, en las diferentes estadísticas de consumo o en el crecimiento del PIB. Desgraciadamente buena parte de la población no está disfrutando o no percibe ninguna mejora sustancial de su economía familiar. La mayoría de ciudadanos no han recuperado el nivel de vida que tenía previo al inicio de la crisis o continúan en la misma situación de precariedad económica. Y es que, aunque las tasas de desempleo han bajado, también lo ha hecho la calidad de los contratos de trabajo, tanto en su duración como en los salarios ofrecidos. La devaluación salarial ha afectado más a los salarios más bajos, como indican diversas fuentes estadísticas. A todo ello hay que sumar aquella población que ni durante los años de bonanza económica pudo salir de la pobreza, situación que la podríamos considerar como estructural. O como cada vez son más las personas desempleadas sin ningún tipo de ayudas, especialmente por la gran incidencia del desempleo de larga duración.

Así muchos inquilinos ven como el precio de los alquileres empiezan a repuntar en 2013 coincidiendo con la entrada en vigor de una reforma de ley que entre otros aspectos acorta la duración de los contratos de arrendamiento de 5 a 3 años. A la subida de los precios se suma también en las ciudades receptoras de visitantes la aparición de miles de viviendas que sus propietarios les dan un uso para alojamiento turístico. Todo ello provoca un fuerte aumento de expulsiones de vecinos de sus barrios, procesos de rápida gentrificación, que quedan ocultos en

los llamados desahucios invisibles que se dan cuando finalizan los contratos y el inquilino no puede asumir el incremento planteado por la propiedad.

Es en este contexto entre 2016 y 2017, bajo la premisa del derecho a la vivienda y a un alquiler justo, que vecinos de Madrid y principalmente Barcelona impulsan la creación de un Sindicato de Inquilinos. Como dice el manifiesto fundacional del “Sindicat de Llogaters i Llogateres” de Barcelona; *“el Sindicato nace como una iniciativa transversal, pero con una clara conciencia política y colectiva. Queremos aglutinar a los y las vecinas que vivimos o queremos vivir de alquiler, tanto en viviendas del mercado privado como público, para reivindicar conjuntamente nuestros derechos e incidir en todos los ámbitos administrativos y de gobierno”*.

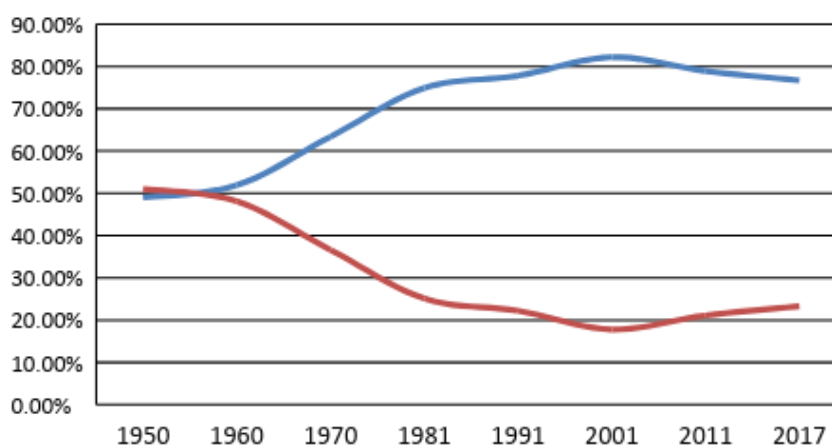
1. Evolución del alquiler en España

1.1 Parque de alquiler

Durante la primera mitad del siglo XX el alquiler en el Estado representó la forma más común de acceso a la vivienda, y lo fue así en las ciudades hasta la década los años 70 donde era la opción claramente mayoritaria entre otras razones para acoger a la inmigración que llegaba del medio rural.

En el conjunto del Estado y partiendo de la base estadística del INE¹ el parque de vivienda de alquiler evolucionó desde un 51% en 1950 al 23% actual. La caída del parque fue contante desde la década de 1960, lo hizo a un fuerte ritmo hasta los 80, en los 90 vuelve a acelerarse hasta el pinchazo de la burbuja de 2007. En la última década el alquiler ha recuperado cotas de parque previas a los años 90.

Evolución del régimen de tenencia de la vivienda principal en España



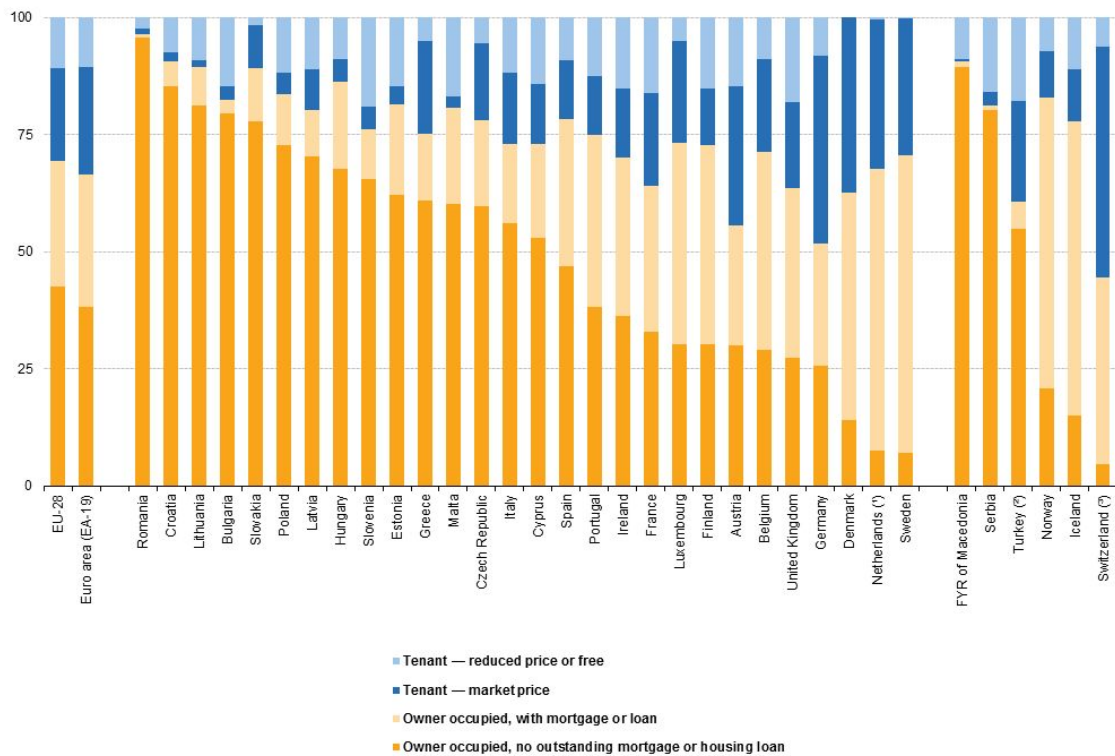
Elaboración propia. Fuente: Censo de Población y Vivienda, y Encuesta de Condiciones de Vida. Instituto nacional de Estadística

Según los datos del Censo de población y vivienda 2011, las comunidades autónomas en las que el alquiler junto con otras formas de cesión alternativas a la propiedad constituye el régimen de tenencia de un mayor porcentaje de hogares son: Baleares (33,1%), Canarias (30,9%), Madrid (28,9%) y Cataluña (26,0%). Y aunque la mayoría de las principales ciudades tienen un porcentaje de vivienda de alquiler superior a la media del Estado muy pocas superan el 30% sobre su parque total, como es el caso de Barcelona, Palma o Las Palmas. Si bien en los últimos años este porcentaje ha ido creciendo.

¹ Censo de población y vivienda, y Encuesta de condiciones de vida

En el conjunto de Europa, en particular si no tenemos en cuenta la singularidad de la tenencia de vivienda de los antiguos estados de régimen socialista, la población cuantitativamente vive en propiedad o alquiler de forma más equilibrada. Aunque también es destacable un cierto cambio de modelo de acceso a la vivienda en la última década en países donde el alquiler había tenido un peso mucho mayor como Noruega, Suecia, Finlandia, Países Bajos, Dinamarca, Bélgica, Reino Unido o Francia, que actualmente soportan importantes tasas de población endeudada por la compra de vivienda.

En cualquier caso, el 23% de parque de alquiler de España es claramente inferior al de los países europeos socialmente más avanzados como Suiza con un parque de alquiler del 55% sobre el total de hogares, Alemania (48%), Austria (45%), o Dinamarca, Francia y Reino Unido (37%)². Evidentemente estos porcentajes aumentan en las principales ciudades de estos países, siendo la forma mayoritaria de acceso a la vivienda.



(*) Provisional data.
 (*) 2013.
 (*) 2014.
 Source: Eurostat (online data code: ilc_lhwo02)

Fuente: Eurostat, 2015

Por el contrario, las principales ciudades españolas con un parque de alquiler más amplio únicamente lo son con cifras del entorno del 30% sobre el total. Barcelona es la que dispone de un porcentaje de vivienda de alquiler mayor, según el censo de población y vivienda de 2011, el 30,1% de los hogares vivían en régimen de alquiler, lo que en cifras absolutas representan a más de 200.000 familias o unidades de convivencia.

Barcelona en las tres últimas décadas siempre ha mantenido un porcentaje relevante de hogares que han vivido de alquiler. Durante los años de la burbuja inmobiliaria (1997-2007) este porcentaje se redujo, pero una de las consecuencias de su pinchazo ha sido la recuperación del alquiler como alternativa. Así se puede interpretar de la evolución de las tenencias de las

²Estadística de vivienda de Eurostat, años 2014 y 2015

viviendas principales determinados por los censos de los años 1991, 2001 y 2011. Es destacable también que más del 40% de las viviendas habituales son de propiedad y no están hipotecadas.

Viviendas principales según régimen de tenencia, evolución de censo Barcelona

Año Censo	TOTAL	Propio, por compra, totalmente pagado	Propio, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Propio, por herencia o donación	Total propiedad	Total alquiler	Cedido gratuitamente o a bajo precio	Otra forma
2011	684.078	257.547	153.835	26.249	437.631	205.912	13.327	27.207
2001	594.451	271.693	117.543	15.854	405.090	169.137	8.075	12.149
1991	576.640				354.477	205.182	-	16.981
2011	100,00 %	37,65%	22,49%	3,84%	63,97%	30,10%	1,95%	3,98%
2001	100,00 %	45,70%	19,77%	2,67%	68,15%	28,45%	1,36%	2,04%
1991	100,00 %				61,47%	35,58%	-	2,94%

Elaboración propia. Fuente: Censo de población y vivienda, 1991-2001-2011. Instituto Nacional de Estadística.

1.2 Regulación del alquiler y derecho a la vivienda

Hasta el año 1985 el alquiler en España estuvo regulado por el *Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Esta ley para algunos muy intervencionista y protectora del inquilino, mantenía la prórroga forzosa del alquiler, introducida en la legislación española hará un siglo. La prórroga forzosa, o legal, implica que el inquilino tiene derecho a prorrogar el contrato de forma indefinida. Además, existía el derecho de subrogación a la muerte del inquilino, se podían subrogar su cónyuge y descendientes. La propiedad sólo podía rescindir el contrato por las causas estrictamente establecidas en la ley, como la necesidad de la vivienda para él o sus descendientes. La renta sólo se podía actualizar con el índice del IPC.

Con el objeto de aumentar la oferta y reducir las rentas de alquiler, el *Real Decreto-Ley 2/1985, sobre medidas de política económica*, conocido también como Decreto Boyer, eliminó la prórroga forzosa obligatoria y estableció libertad para la duración de los contratos.

Reconociendo el fracaso del RDL 2/1985, al cabo de 9 años se aprobó la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, conocida como LAU 94. En ella se eliminó la prórroga forzosa vitalicia además de establecer como duración mínima del alquiler de vivienda 5 años, prorrogables hasta 3 más. La reforma se justificó en la corrección de los efectos del Decreto Boyer y con el objeto de “*coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”.

Tras 20 años sin modificaciones legislativas se aprobó la *Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*. La exposición de motivos de la ley fue similar a las dos reformas anteriores; dinamizar el mercado, aumentar la oferta para

bajar las rentas. Aunque en esta última reforma las medidas fueron claramente liberalizadoras. La duración de los contratos la determinaban las partes, aunque se reducía la duración mínima a 3 años más uno de prórroga. Además, el incremento anual de rentas dejó de estar vinculado al IPC y se ampliaban las causas de extinción del alquiler como para los casos de compraventa de la vivienda o de necesidad de ésta por el propietario o de sus familiares.

Complementariamente también se simplificaron y aceleraron los procesos de desahucio por impago del alquiler, y se estableció una regulación y fiscalidad muy favorable para la creación y actividad de SOCIMIS, sociedades de inversión inmobiliaria.

El **derecho a la vivienda** es un derecho social básico reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Cultural (PIDESC), que forma parte de la Carta Internacional de los Derechos Humanos de la ONU. Los estados deben tomar medidas para asegurar la efectividad de este derecho.

El *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, CDESC, órgano de la ONU que tiene la misión de supervisar la aplicación del PIDESC, determina como vivienda adecuada aquella que tiene:

- a) Seguridad jurídica en la tenencia
- b) Disponibilidad de servicios, (suministros, cocina, baño ...)
- c) Asequibilidad (gastos soportables por sus residentes)
- d) Habitabilidad
- e) Accesibilidad (para todas las clases sociales, no excluir a las más precarizadas)
- f) Ubicación adecuada (que permita la inclusión socioeconómica de sus residentes)
- g) Culturalmente adecuada (que los espacios físicos del hogar posibiliten la diversidad cultural)

El CDESC consideró los desahucios como graves violaciones de los derechos humanos y fundamentales. Establece que estos son incompatibles con el PIDESC y únicamente se justifican con circunstancias excepcionales, conformes con el derecho internacional.

En el año 2012 el CDESC hizo varias recomendaciones en España sobre el derecho a la vivienda y en el marco de la crisis hipotecaria, una hacía referencia explícita al alquiler: "El Estado debe fomentar a personas y familias a considerar el alquiler como un medio alternativo para el acceso a la vivienda".

La *Carta Social Europea*, revisada por el Consejo de Europa en 1996, incorpora el derecho a la vivienda, a favorecer el acceso a una vivienda adecuada y asequible, a prevenir la carencia de vivienda y eliminar esta situación. España firmó la Carta en 2000 pero aún no la ha ratificado.

Finalmente, la *Constitución Española* establece en el artículo 47 el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y legislar para hacer efectivo este derecho. Al ser un derecho constitucional social, no tiene carácter subjetivo, es un principio rector sobre el legislador para que oriente su política para este fin.

La actual regulación del alquiler del Estado ni recoge ni apoya los principios básicos del derecho a la vivienda, incumpliendo la Carta Internacional de Derechos Humanos de la ONU y la Carta Social Europea. Con contratos ordinarios de tres años de duración no hay ningún tipo de seguridad en la tenencia de la vivienda. Las rentas de alquiler se rigen por el libre mercado, en un contexto de elevada demanda, esto provoca especulación y que la vivienda no sea

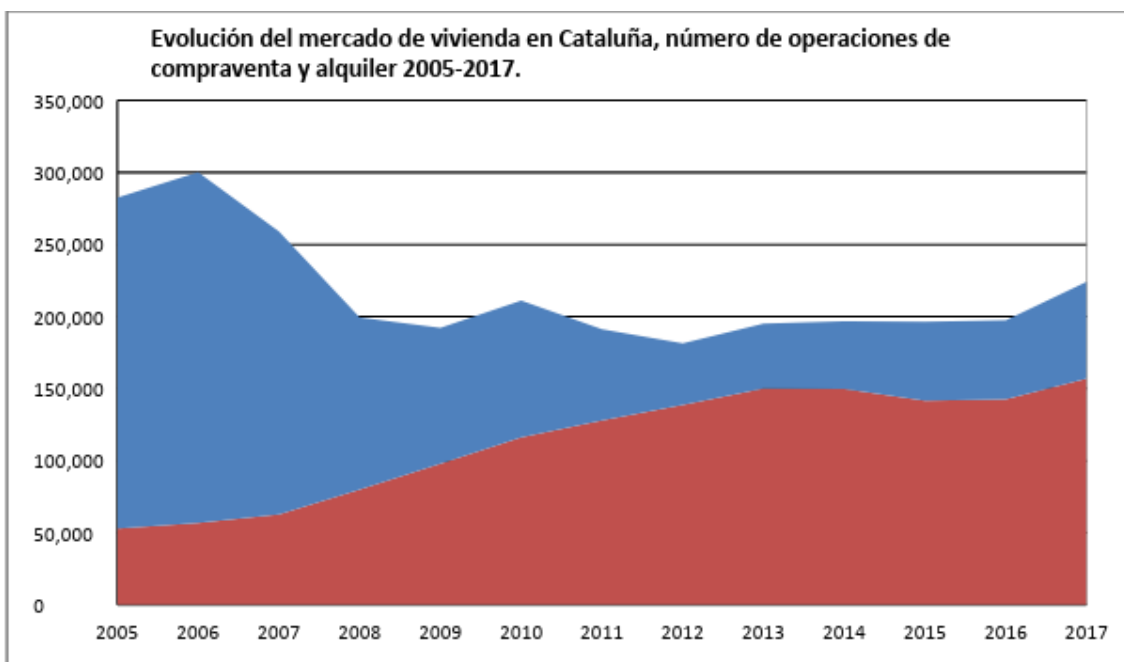
asequible para la mayoría de la población. Por esta misma razón el alquiler no es una opción accesible para las personas y familias más precarizadas. Muchos inquilinos deben abandonar la ciudad, donde tienen su trabajo, sus centros educativos, sus redes de apoyo familiar... para ir a otros municipios con alquileres más bajos, pero donde la vivienda deja de tener una ubicación adecuada.

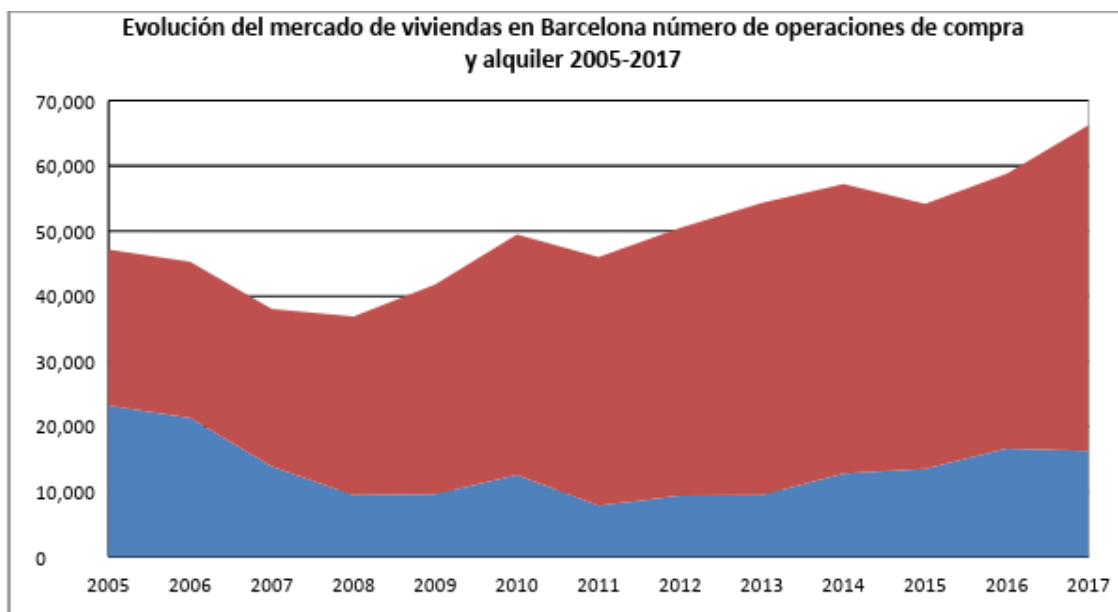
El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU ha recomendado al Estado que fomente el alquiler como una opción viable frente a la propiedad. Pero las administraciones del Estado han fracasado reiteradamente o bien han regulado en otro sentido, tampoco han cumplido ni su propio mandato constitucional de promover y legislar en pro de hacer efectivo el derecho a la vivienda.

1.3 Mercado de vivienda de alquiler durante la última década

A raíz del pinchazo inmobiliario de 2006 el alquiler se posicionó como alternativa a la propiedad, y en un breve plazo de tiempo se convirtió en la fórmula principal de acceso a la vivienda, dando la vuelta a la tendencia de las anteriores décadas, en especial al último periodo de burbuja.

Este cambio se confirma con los siguientes gráficos que comparan el número total anual de compraventas y contratos de alquiler en Cataluña y en la ciudad de Barcelona.



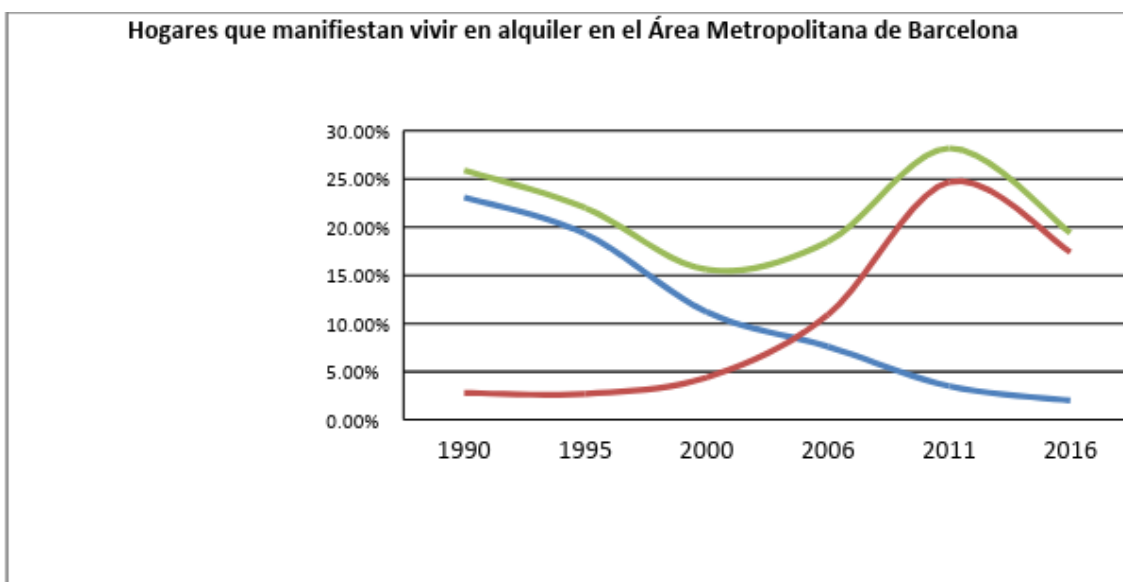


Elaboración propia, fuentes: Alquiler: Generalitat de Catalunya. Compraventa: Ministerio de Fomento, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, (ANCERT).

Barcelona tiene un comportamiento inmobiliario singular respecto al del conjunto de Cataluña. Los efectos de la crisis los sufrió antes, al igual que la opción del alquiler creció antes, pero mientras que los efectos en el volumen total de operaciones son persistentes en Cataluña, en Barcelona se superaron en 4 años y actualmente hay cerca de un 25% de operaciones de compra y alquiler de vivienda más que antes del inicio de la crisis. La causa de esta singularidad no es otra que la gran demanda de vivienda existente en Barcelona, la alta movilidad de sus residentes y el peso del mercado del alquiler en la ciudad, en un contexto de incremento de nuevos contratos por el solapamiento de las extinciones de arrendamientos firmados con la LAU 94, con una duración ordinaria de 5 años, y LAU 2013, de 3 años.

Es importante destacar que entre los años 2008 y 2013 el parque de alquiler de Barcelona se incrementó en unas 40.000 unidades, este incremento se puede justificar en los 36.000 hogares en alquiler de más entre el censo 2001 y 2011, y en el incremento de contratos anuales de alquiler registrados entre los años 2008-2013. Pero hay elementos para afirmar que parte de este parque está empezando a reducirse al menos desde el año 2014, que parece ser el año punta de crecimiento. El principal son los últimos datos del registro de fianzas del Incasòl donde aunque los contratos anuales se incrementan no lo hacen en el volumen que deberían hacerlo teniendo en cuenta la doble extinción de contratos anteriores y posteriores a la reforma de la LAU 2013, unos de duración ordinaria de 5 años y los otros de 3. Otro dato que nos puede indicar un cierto repliegue del mercado del alquiler es el crecimiento del mercado hipotecario desde el 2014. Este estancamiento del mercado de alquiler puede ser general al conjunto de Cataluña y de hecho aparece de forma clara en el análisis de resultados de la Encuesta de Condiciones de Vida, donde entre el 2011 y 2016 hay una importante bajada entre las familias que manifiestan vivir de alquiler.

Así se ve en el siguiente gráfico de la evolución del régimen de alquiler en el área metropolitana de Barcelona:

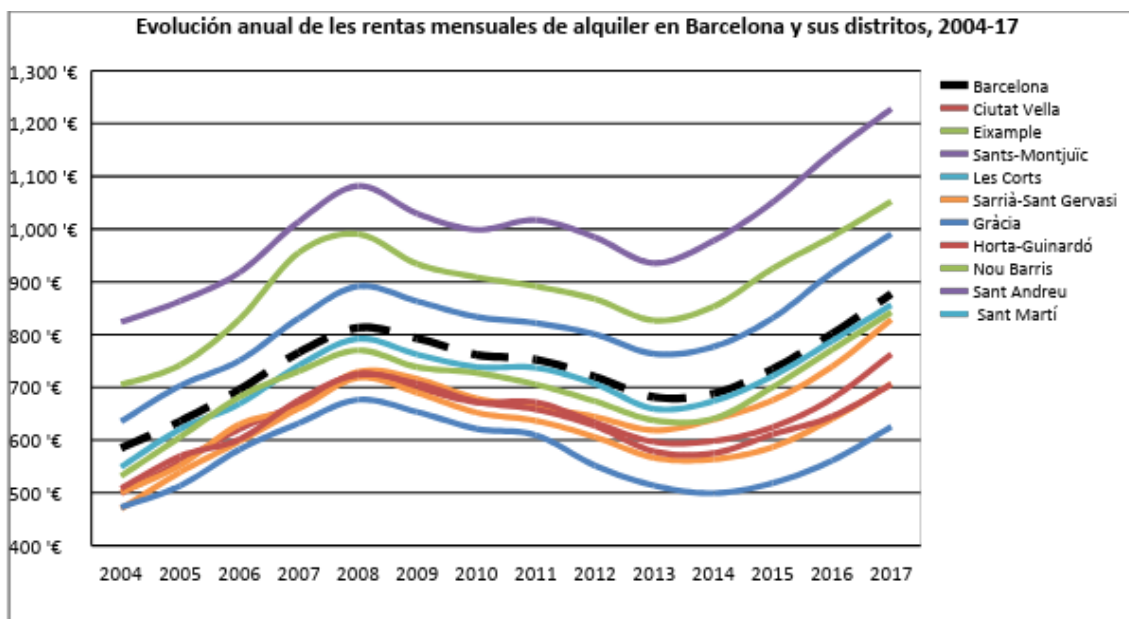


Fuente: O-HB, Observatorio Metropolitano de la Vivienda, febrero 2018. Confeccionado a partir de los datos del IERMB de la Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población. 1995 y 2000, Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población de Cataluña, 2006 y 2011. INE e Idescat, Encuesta de condiciones de vida, 2016.

El anterior gráfico también nos indica una importante variable y es la progresiva extinción de los contratos indefinidos, firmados antes del Decreto Boyer o de la LAU de 1994. Esta desaparición en ningún caso conllevó ni un gran incremento del parque de alquiler, ni la bajada en el coste de la renta de los nuevos contratos firmados con una duración determinada de 5 o de 3 años, tal y como así se justificaba en las sucesivas reformas del alquiler que se realizaron desde el año 1985.

En relación al precio de los alquileres en Barcelona ciudad se destaca:

- a) La evolución es uniforme en todos los distritos, al margen de diferencias en el precio.
- b) La crisis afectó sustancialmente a los precios a la baja entre 2007 y 2013, tanto en venta como en alquiler.
- c) Del 2008 al 2013 los precios del alquiler bajaron un 16%, y del 2013 al 2017 han subido cerca de un 29%, por el contrario, la subida del IPC durante el mismo período ha sido de un 3%.
- d) El precio de compraventa entre los años 2006 y 2013 bajó más de un 30%, desde 2014 se ha incrementado en más de un 25%.



Elaboración propia, fuente: Generalitat de Catalunya.

Los incrementos de renta no son un fenómeno exclusivo de la ciudad de Barcelona, y aunque sí que empezaron antes en la capital entre 2013 y 2014, estos se trasladaron a la totalidad de municipios de su área metropolitana en dos años, y hoy en el conjunto de las provincias de Cataluña el incremento de los precios es general.

En el conjunto de España la bajada de precios del alquiler iniciada tras el pinchazo de la burbuja está llegando a su fin, pero al igual que en caso de Barcelona, las grandes ciudades del Estado con importante parque de alquiler llevan varios años sufriendo importantes subidas en las rentas, como es el caso de Madrid o Palma y sus respectivas áreas metropolitanas.

Estas subidas están afectando a una demanda que parece no haber aumentado des del 2014, ni tampoco ha mejorado su solvencia o capacidad económica para hacer frente a unos alquileres cada vez más elevados.

Las razones de esta situación son múltiples y no la simple relación entre oferta y demanda, que en el mercado de vivienda (inelástico como pocos) escasamente se da. Así parece que las subidas se sustentan más en un elemento emocional que no racional, amparadas por un sistema legal y de mercado que permite un dinamismo más propio de los activos financieros que no inmobiliarios. Así, las reformas legales del alquiler proporcionando una gran rotación de contratos, y fiscales que animan a operar a nuevos actores han propiciado que las siguientes situaciones tengan un gran impacto sobre el precio de los alquileres. Estas causas secundarias, más coyunturales pueden ser:

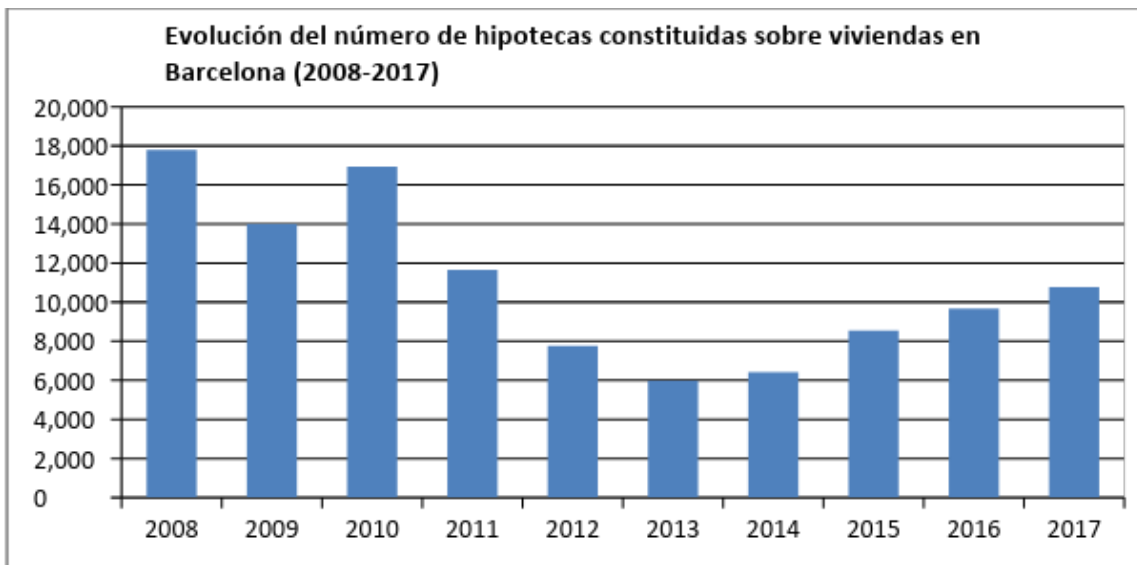
1. La alteración el mercado por el efecto de las viviendas turísticas, sustraen una parte de la oferta y sobre todo generan en el resto de parque de alquiler un reflejo al alza de precios, debido a la alta rentabilidad de unos inmuebles respecto a otros idénticos. La propiedad ve justificada una subida de rentas ya que considera que alquilando de forma ordinaria está perdiendo dinero.
2. La entrada en juego de grandes operadores como SOCIMIs y fondos inmobiliarios con elevada capacidad de inversión para comprar fincas, rehabilitarlas si es necesario, y siempre alquilarlas a un precio mayor.
3. El calentamiento mediático sobre las subidas de los alquileres que retroalimenta unas mayores expectativas de ingresos en el conjunto de la propiedad.

4. Parte de la oferta progresivamente se deriva del alquiler a la compraventa desde 2014, gracias al acceso al crédito hipotecario.

Actualmente se ha corregido la anomalía crediticia que durante los años de la burbuja, representaba la posibilidad de adquirir una vivienda con una financiación que superaba ampliamente el valor de tasación del bien inmueble a comprar, y con plazos de devolución del préstamo de más de 30 años. Durante el 2007 el plazo medio de duración de la hipoteca contratada en España era cercana a los 30 años, actualmente es de alrededor de 24 años. En el 2007 la relación entre el coste de la cuota hipotecaria contratada y los ingresos del hogar eran de cerca del 50%, actualmente no llega al 30% de media. Así ahora no es usual realizar una compra de vivienda sin un ahorro previo de un valor mínimo equivalente al 20% del inmueble y una cuota hipotecaria que represente más del 30% de los ingresos familiares.

Esta restricción crediticia tiene como consecuencia que con el precio de la vivienda en Barcelona muchos de sus ciudadanos quedaron excluidos del mercado de compraventa desde el 2007, y así pasaron a ser demandantes de alquiler. Pero esta tendencia parece que se está revirtiendo en los dos últimos años y las condiciones de acceso al crédito podrían ser menos restrictivas, así el volumen de operaciones avaladas con la formalización de hipotecas está creciendo y también anima la subida de precio de las viviendas.

Teniendo en cuenta que durante los últimos años la construcción de vivienda ha sido mínima en la ciudad y en el conjunto del país, el crecimiento de las hipotecas fundamentalmente se realizará sobre vivienda de segunda mano que estaba desocupada o en alquiler.



Elaboración propia, fuente: "Estadística de Hipotecas". INE.

Es destacable que tanto el pasado periodo de la llamada burbuja inmobiliaria como el actual periodo de burbuja del alquiler no se rigen por la "natural" ley de oferta y demanda, son ciclos de mercado claramente especulativos, extractivos de capital fundamentalmente de las clases medias y populares, dopados por los poderes financiero y político.

Durante la burbuja inmobiliaria lo hicieron con un marco legal de suelo, urbanístico y fiscal que favorecía la promoción y desarrollo de nuevo suelo para vivienda, incentivando la compra de esta con importantes desgravaciones y una relajación en el control crediticio. Esto hizo aumentar la demanda solvente de la propiedad de forma ficticia, creando el espejismo de que el crecimiento tanto de la demanda como del valor de los inmuebles podría ser infinito.

Ahora con los alquileres se ha favorecido la entrada de fondos internacionales en un mercado donde el inquilinato ha perdido buena parte de sus ya escasos derechos quedando a merced de continuas renovaciones de contrato que irremediablemente siempre implican subidas en la renta de alquiler.

Al margen del incremento anormal de los precios de la vivienda por encima del IPC o de las rentas de trabajo, Gobierno, propiedad, mercado, poder financiero y “expertos”, igual que hicieron durante los años de la anterior burbuja, se manifiestan preocupados por las dificultades de acceso a la vivienda, pero siempre niegan la existencia de especulación y mucho menos de burbuja.

Además, en el actual contexto niegan la burbuja ya que a diferencia de en el anterior periodo, el incremento anormal, y teórica sobrevaloración no se da sobre el bien sino sobre su arriendo. Esto es absurdo ya que para calcular el valor de un inmueble mediante descuento de flujos de caja, el método más ortodoxo y menos expuesto a sobrevaloraciones, necesitaremos conocer los ingresos esperados por alquiler, su rentabilidad. Si inflamos y especulamos sobre el alquiler de forma inmediata lo estamos haciendo sobre el mercado de compra de vivienda. Los incrementos en precio de compra y el aumento de hipotecas concedidas que se dan a renglón seguido de la escalada de los alquileres son el ejemplo y los cimientos de la actual burbuja, cuanto más tardemos en pincharla peores consecuencias tendrá para la ciudadanía.

1.4 Los intermediarios del mercado de alquiler

Los intermediarios en el mercado de alquiler de viviendas suelen ser Administradores de fincas y sobre todo Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, APIs. Los intermediarios están organizados en Colegios profesionales y Patronales empresariales.

El Estado por el **RD 4/2000, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes**, liberalizó la profesión de agente inmobiliario, según esta norma ya no sería necesario para ejercer la profesión disponer de formación específica ni estar colegiado. Esta situación se corrigió parcialmente en Catalunya con La **Ley 18/2007 del derecho a la Vivienda** que determinó en los artículos 53, 54 y 55 la figura del agente intermediario, sus obligaciones, así como las medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario. Según el Artículo 53 los Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios. Posteriormente también en Cataluña se aprobó el Decreto 12/2010 por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

En 2007 había más de 10.000 profesionales colegiados como APIs en Cataluña. Este colectivo sufrió intensamente la crisis del sector, y buena parte de las inmobiliarias tuvieron que cerrar súbitamente, sobre todo aquellas que eran empresas franquiciadas. Sobrevivieron las empresas pequeñas y medianas, muchas de carácter familiar, con un arraigo y trayectoria en el territorio donde prestaban sus servicios, y con una cartera mínima de clientes que ofrecían inmuebles en régimen de alquiler. Y es que cuando el grifo del crédito se cerró y el precio de la vivienda comenzó a caer, la intermediación en el alquiler pasó de ser una fuente de ingresos secundaria a ser la principal para la mayoría de Apis. Desde la creación del Registro de Agentes inmobiliarios de Catalunya por el Decreto 12/2010, el crecimiento de la inscripción de profesionales ha estado creciendo, aunque sin llegar a las cifras de 2007. Así a inicios de 2018 habían inscritos en el Registro más de 6.200 Agentes, un 14% más que un año anterior, y un 30% más que en el 2016.

Los APIs y administradores tienen una importante cartera de servicios a ofrecer a sus clientes, arrendadores o arrendatarios. Pero la mayoría de propietarios únicamente solicitan aquellos servicios que hacen referencia a la comercialización de la vivienda y la formalización del contrato de arrendamiento, y en menor medida la gestión de cobros y la contratación de seguros. Los inquilinos tienen poco margen para elegir los servicios que contratan, ya que por norma cuando contactan con la inmobiliaria es para poder visitar una vivienda en concreto que han visto en algún portal inmobiliario y si quieren formalizar el contrato deberán satisfacer los honorarios que el profesional les planteé.

Existe una fuerte controversia sobre los honorarios que se han de satisfacer los APIs al contratar sus servicios. Cuando quien los debe asumir en exclusiva es el inquilino, tienen más características de comisión por una transmisión que no el de honorario por la prestación de un servicio profesional.

Hasta hace unos años los honorarios venían determinados por el Colegio profesional, de administradores o APIs, y percibir menos de los estipulados se entendía como una práctica irregular y de competencia desleal. Directivas europeas en favor de la libre competencia prohibieron los honorarios establecidos por Colegios profesionales. En ningún caso esta liberalización de honorarios se ha traducido en un beneficio económico para sus clientes, ya que estos en los últimos años han evolucionado de la "tradicional mensualidad de comisión" a unos honorarios mínimos de un 10% de la renta anual más otros conceptos que también algunos profesionales añaden como la redacción del contrato, gestión de fianza, publicidad... a la suma del total se le deberá aplicar un 21% de IVA.

En Cataluña los honorarios los agentes intermediarios por norma los asume no la propiedad que es quien ha encargado al profesional la comercialización de su inmueble sino el inquilino, que en la mayoría de casos simplemente ha contactado con la API para interesarse por un anuncio que ha visto a un portal de la web. Esta situación es igual en Madrid, pero en otras ciudades y provincias de España los honorarios los asume el propietario como en La Rioja, Asturias o Galicia, también hay otras zonas donde se cobran al 50% para cada una de las partes como Valencia, Zaragoza o en Sevilla.

Tampoco están regulados los honorarios que los agentes cobran por la renovación de contratos de alquiler de las viviendas, así nos encontramos que unos aplican la misma tarifa que un nuevo contrato con diferentes arrendatarios, y otros la mitad, evidentemente este abuso se da siempre sobre el inquilino ya no tiene fuerza para negociar estas comisiones.

Por todas estas razones el arrendatario no percibe que esté recibiendo un servicio por parte de un intermediario neutral, la demanda de alquiler y la rápida comercialización de las viviendas lo deja sin capacidad de elección y negociación, el intermediario lo sabe y carga todos sus honorarios sobre la parte más débil, ofertando gratuitamente el trabajo de comercialización al arrendador con el objeto de asegurarse la entrada de viviendas a arrendar.

1.5 Propiedad de la vivienda de alquiler

Hasta antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria la propiedad de viviendas en alquiler era fundamentalmente de pequeños propietarios que disponían de más de una vivienda por herencia, ahorro o inversión y la destinaban al alquiler. También en menor medida en el mercado existían sociedades patrimoniales, algunas de carácter familiar con mayor presencia en ciudades como Barcelona, pero no había una industria del alquiler con grandes empresas propietarias o

administradoras de importantes parques de vivienda, a diferencia de otros países de Europa donde la propiedad en alquiler estaba mucho más concentrada.

Aún siendo y manteniéndose bastante de forma general la existencia del pequeño propietario, por ejemplo, en el 2017 más de 2.360.000 personas declararon a hacienda ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles durante el ejercicio del IRPF de 2016, ha irrumpido con fuerza un nuevo actor en el sector de la propiedad inmobiliaria.

Desde el 2008 la banca española empieza acumular activos inmobiliarios por la ejecución de garantías hipotecarias. La devaluación de estos bienes provoca el rescate financiero y la reestructuración del sistema bancario, así como el fin de las Cajas de ahorro y la creación de un fondo de activos tóxicos de titularidad pública y privada. En 2013 el Gobierno del PP modificó la LAU y la fiscalidad de las SOCIMIs impulsadas unos años antes por el Gobierno del PSOE, creó el escenario conveniente para la entrada de fondos de inversión inmobiliaria internacionales que debían adquirir aquellas propiedades que formaban parte de los activos del sistema bancario y que no podían trasladar al mercado. Una vez creadas en 2013 las condiciones legales y fiscales para que estos inversores compraran activos inmobiliarios del stock bancario, y los pudieran explotar y rentabilizar a medio y corto plazo mediante el arrendamiento, fue cuestión de muy poco tiempo la llegada de los fondos internacionales y que la creación de SOCIMIs se multiplicara. Así desde el año 2013 se han creado 60 SOCIMIs. La mitad de nuevas empresas cotizadas en Bolsa durante ese periodo son SOCIMIs, y en los años 2015 y 2016 las SOCIMIs representaron el 40% de la inversión inmobiliaria en España. Originalmente muchas SOCIMIs se crearon o especializaron en administrar inmuebles de carácter comercial, hotelero o de oficinas. Pero con la venta de los activos de los bancos a fondos internacionales, que crean sus propias SOCIMIs, se están adquiriendo también un importante parque de vivienda. Así durante el 2017 el 60% de la inversión inmobiliaria en España vino del extranjero, fondos norteamericanos como Blackstone, Lone Star y Cerberus han invertido en activos inmobiliarios de los bancos más de 22.000 millones en el pasado año, adquiriendo el 33% de estos activos. Pero es que la banca española tiene previsto cerrar el 2018 con la venta a fondos internacionales de más de 120.000 millones en activos tóxicos y problemáticos, fundamentalmente inmobiliarios.

Por todo este cambio de modelo y de propiedad, y porque nunca se ha confeccionado, urge realizar un mapa de la propiedad de vivienda en España en general, y la destinada al alquiler en particular.

1.6 Coste y acceso al alquiler

La accesibilidad a la vivienda es un concepto económico por el que se puede establecer el esfuerzo que representa para una persona o familia, en relación a sus ingresos, poder comprar o alquilar una vivienda. En este punto siempre estaremos hablando de viviendas principales y de mercado libre de la vivienda. Para determinar la accesibilidad de la vivienda podemos establecer diferentes indicadores como resultado de aplicar diversas variables provenientes de las rentas de los hogares, del mercado de la vivienda y del mapa de su tenencia.

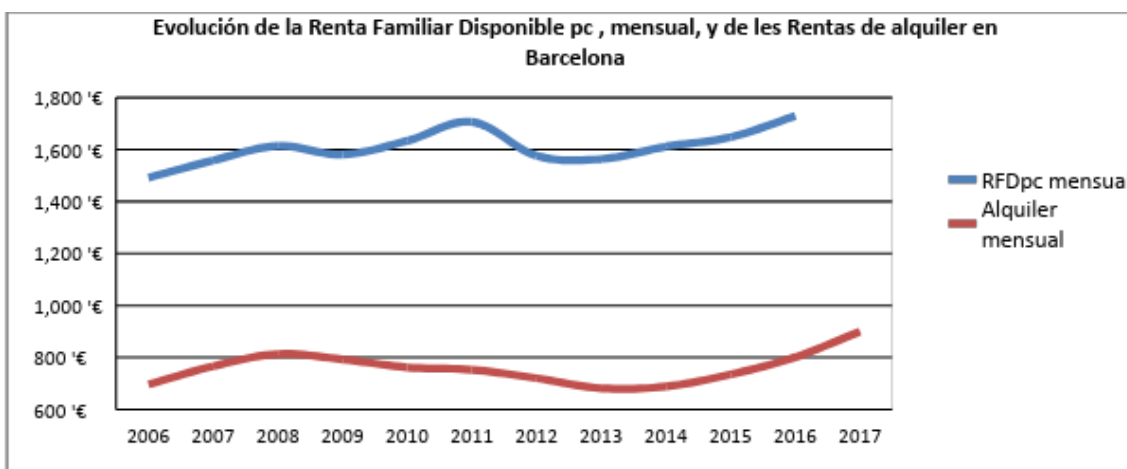
El 34% de gasto anual de los hogares de Barcelona son en concepto de vivienda y suministros, en Cataluña o España el mismo concepto representa cerca del 31%. Debemos tener presente, que esta es el gasto medio para todos los hogares, ya sean de propiedad (con deuda hipotecaria o completamente pagada) o de alquiler. Evidentemente el porcentaje de gasto que dedican los hogares de alquiler en este concepto será mucho más elevado que la media del 34%.

Así según el análisis del Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona (IERMB), de la Encuesta de Condiciones de Vida 2016, los inquilinos de Barcelona vieron incrementados sus costes asociados con la vivienda desde 2011 en un 19,9%, y el 43% de

inquilinos destina más del 40% de sus ingresos a gastos de la vivienda, lo que se entiende como una sobrecarga.

Para determinar la accesibilidad al mercado del alquiler tendremos que tener presente dos variables; la renta de alquiler y la capacidad económica del inquilino (fundamentalmente sus ingresos). Un indicador posible de accesibilidad puede ser comparar la renta familiar disponible per cápita (datos disponibles hasta 2016) con la renta de alquiler media de los contratos formalizados ese mismo año. Así podemos establecer un índice de esfuerzo con resultados territoriales y ver su evolución temporal.

Si comparamos la evolución anual en la ciudad de la renta familiar disponible per cápita con la de las rentas de alquiler se puede ver como la dificultad de acceso al mercado de alquiler para la ciudadanía es una constante en la última década, ya que la evolución de la curva que trazan siguen una tendencia similar.



Elaboración propia, fuentes: Generalitat de Catalunya y Servei d'estadística de l'Ajuntament de Barcelona, RFDpc.

1.7 Desahucios

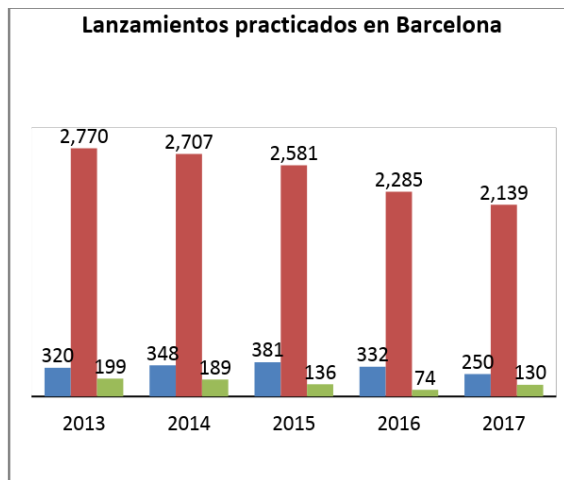
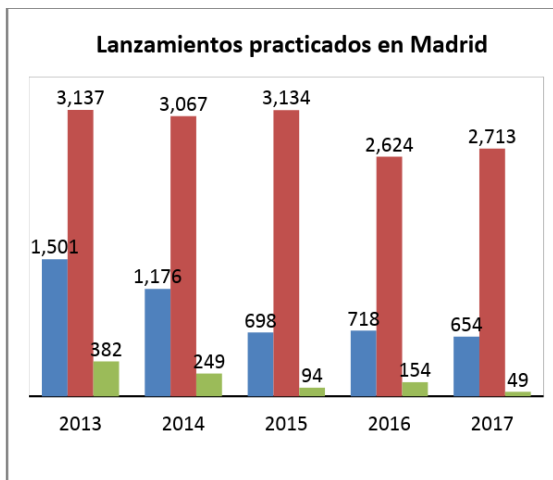
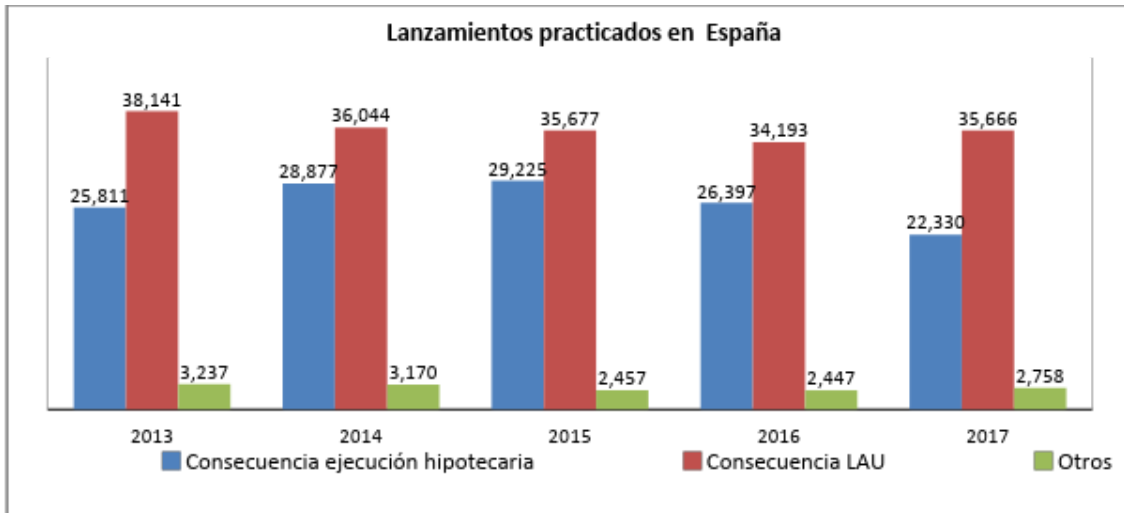
Una de las caras más duras de la exclusión residencial son los desahucios. Según la serie de estadística del Consejo General del Poder Judicial de lanzamientos practicados (acordados), únicamente disponible desde el 2013, en el año 2017 en Barcelona se acordaron 2.519 lanzamientos, cerca de un 6,5% menos que el año anterior. Los lanzamientos relacionados con el alquiler representaron cerca del 85% del total, y bajaron respecto de los del año anterior un 6,4%. La tendencia fue la misma en el conjunto de la provincia de Barcelona y de Cataluña, no así el conjunto de España, donde a pesar de la bajada total de lanzamientos de un 3,6% respecto al año 2016, los lanzamientos relacionados con el alquiler subieron un 4,3%.

Es cierto que los desahucios están bajando desde el 2013-2014, pero es que aquellos años marcaron unos máximos históricos sin precedentes. Así lo recoge el Observatorio DESC en su informe "Los desahucios del 2008 al 2017", que de forma clara denuncia esta situación. Y es que del 2008 al 2013 los desahucios aumentaron en España cerca de un 300%, y sobre estos picos, del 2013 hasta 2017 únicamente se ha reducido alrededor de un 20%. Es decir, el episodio de emergencia habitacional no ha terminado, en todo caso se ha estabilizado, pero tenemos el riesgo de normalizar una situación que puede acabar siendo estructural.

La singularidad de la ciudad respecto al conjunto del Estado en cuanto a la tenencia de la vivienda también tiene efectos a la estadística de lanzamientos. Así durante el 2017 en la ciudad de Barcelona el 85% de los lanzamientos acordados fueron consecuencia de la aplicación de la LAU, en la provincia de Barcelona fueron un 70%, en Cataluña un 65% y en el conjunto del

Estado fue del 59%. En la ciudad de Madrid los lanzamientos consecuencia de la LAU ya son el 80% del total, y en el 2017, como en el conjunto del Estado, estos se han incrementado con respecto al 2016.

El incremento de precios de las rentas de alquiler no equivale a una subida en el volumen de lanzamientos, ya que los incrementos de rentas se están dando principalmente en el momento de la extinción de contrato y de la renovación con unas nuevas condiciones. Es en ese momento cuando muchos inquilinos no pudiendo hacer frente a la nueva renta planteada optan por no renovar el contrato y marcharse a otra vivienda, normalmente situado en otro barrio o población. Estas situaciones son conocidas como "desahucios invisibles" y no están recogidas por ninguna estadística.



Elaboración propia. Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

LANZAMIENTOS POR NÚMERO DE HOGARES	Lanzamientos practicados 2017	Hogares Censo 2011	Incidencia en relación al total de los hogares
BARCELONA	2.519	684.078	0,37%
MADRID	3.416	1.320.530	0,26%
VALENCIA	1.134	328.980	0,34%

LANZAMIENTOS POR NÚMERO DE HOGARES DE ALQUILER	Lanzamientos practicados LAU 2017	Hogares alquiler Censo 2011	% de hogares en alquiler	Incidencia en relación a los hogares en alquiler
BARCELONA	2.139	205.912	30,10%	1,04%
MADRID	2.713	264.130	20,00%	1,03%
VALENCIA	803	47.653	14,49%	1,69%

Elaboración propia. Fuente: Consejo General del Poder Judicial. INE Censo de Población y Vivienda 2011

Si comparamos las cifras de lanzamientos en las ciudades de Madrid, Valencia y Barcelona se destaca el gran peso que representan los lanzamientos consecuencia de la aplicación de la LAU respecto al total. Existe de forma clara una correlación entre el régimen de tenencia de los hogares y el volumen de lanzamientos de las ciudades. Tener un parque de alquiler elevado equivale a un mayor número de lanzamientos.

2. Nacimiento del Sindicato

El Sindicat de Llogaters i Llogateres se empieza a gestar en Barcelona en otoño de 2016. La primera reunión se realiza en un bar del barrio de Gracia en octubre, este espacio de debate sobre la situación de los alquileres y la necesidad de organización de los inquilinos lo impulsan varias entidades y movimientos a nivel colectivo, como el Observatori DESC, l'Associació 500x20, la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona, l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible, La Hidra Cooperativa y Desllogades, también a nivel particular participan en los encuentros iniciales personas implicadas en otros movimientos como la PAH, en la investigación social de vivienda o profesionales del ámbito público, privado y del sector social.

Se establecen unos encuentros con una periodicidad quincenal para ir definiendo el sujeto político que está naciendo. De forma espontánea se crea un grupo promotor formado por una veintena de personas que trabajan en la redacción de un manifiesto fundacional, en consensuar el relato político y las acciones a plantear, el tipo de organización que se quiere crear, sus funciones, su proyección pública, el encaje con otros movimientos en defensa del derecho a la vivienda o a la ciudad, la relación con el poder político y las administraciones públicas, su financiación... Las reuniones acaban siendo semanales y al cabo de 6 meses tienen como resultado los siguientes hitos y objetivos principales:

- Se opta por una organización de tipo asamblearia, de personas afiliadas a una asociación registrada legalmente.
- Se acuerda el nombre de Sindicat de Llogaters i Llogateres, por el significado de espacio transversal de lucha colectiva, apoyo mutuo para sus afiliadas y también de defensa del conjunto del inquilinato y por el derecho a la vivienda.
- Se diseñan los servicios que recibirían los afiliados, fundamentalmente asesoramiento legal y jurídico. Estos los realizarán profesionales de la economía social y cooperativa.
- Se establecen unas cuotas de afiliación muy moderadas, ya que uno de los objetivos principales es conseguir un número importante de afiliados. Estar afiliado conlleva tener derecho a participar políticamente en el Sindicat y también a poder solicitar asesorías legales y técnicas relacionadas con la vivienda.
- Se diseña una campaña de financiación de micromecenazgo para conseguir los fondos mínimos para desarrollar la actividad prevista durante el siguiente año.
- Se aprueba el manifiesto fundacional que denuncia la situación actual que padece el inquilinato y los principios de lucha del Sindicat.

- Se decide una estrategia de comunicación orientada a captar la atención del conjunto de la ciudadanía. No limitar la difusión de su relato ni a las redes sociales ni a los espacios tradicionalmente reivindicativos de la ciudad. Hay que captar la atención de los medios de comunicación y atenderlos para llegar a la máxima población y poder incorporar un nuevo relato en contraposición del dominante. Para hacerlo se elige una portavocía amplia de 3 miembros.
- Presentar el Sindicat en un gran acto abierto en la primavera de 2017.

Todos estos objetivos se cumplen, el Sindicat se presenta el 12 de mayo en un acto que supera sus expectativas iniciales con una asistencia de más de 700 personas, los medios de comunicación aceptan al Sindicat como uno de los interlocutores con los que tiene que contar para abordar el problema de los alquileres, así la presencia en televisión, radio y prensa empieza a ser continua. La campaña de micromecenazgo es un éxito y entre mayo y julio 860 aportaciones permiten obtener 36.000 euros destinados a campañas, asesoramientos legales y contratación de personal técnico para la gestión del Sindicat. Además, un año después la organización sigue creciendo, cuenta con cerca de 1.500 afiliadas, varias campañas en marcha, ha sido recibido por todos los grupos políticos, y ha tenido reuniones con diferentes administraciones, impulsa mociones y cambios legislativos y tiene una elevada actividad semanal con presencia en los medios, asesorías colectivas y personales, talleres, acciones de denuncia y resistencia y participación junto con otros actores en debates y acciones conjuntas.

Todo ello gracias a un grupo de afiliados activistas que dedican muchas horas de su vida personal y familiar a la construcción y articulación de la organización.

2.1 Organización

El Sindicat se organiza en torno a espacios participativos, la mayoría de ellos abiertos y no exclusivos de su militancia.

La **Asamblea** es el órgano soberano, donde la militancia debe ejercer sus derechos de participación y decisión sobre los aspectos políticos, económicos y organizativos del Sindicat. La Asamblea General se reúne una o dos veces al año.

Además cada mes se convocan **Plenarias**, que son espacios de participación dirigidos tanto a la militancia como a otras personas, con el fin de informar de hechos concretos o campañas del Sindicat i de recoger las aportaciones de los asistentes.

Otro espacio que se convoca quincenalmente es la **Asamblea de #EnsQuedem**, este es el principal espacio de la campaña con el mismo nombre.

La participación de su militancia más activista se da en los siguientes espacios:

- **Comisiones y grupos de trabajo**, son espacios de participación temáticos. Algunos como las comisiones tienen más un carácter orgánico y permanente por sus funciones y ámbito de trabajo, como pueden ser: Acción Sindical, Relato, Comunicación, Organización y Extensión.
- **Portavocía**, actualmente formada por cuatro personas elegidas fundamentalmente para atender a los medios de comunicación y asistir a otros espacios de debate o participación. Tienen el apoyo de otros activistas que también asumen estas funciones cuando no es posible la asistencia de los portavoces.
- **Coordinadora**, formada por miembros de las comisiones y grupos de trabajo y la portavocía. Es el espacio que gestiona el día a día del Sindicat.

Actualmente, gracias a las cuotas de afiliación y a la campaña de micromecenazgo, la organización cuenta con dos personas liberadas a tiempo parcial, que gestionan la administración del Sindicat, la gestión de afiliación, su atención a estos y a personas que se

interesan por el Sindicat, la agenda de talleres, asesorías y espacios participativos, apoyan a estos espacios e impulsan el desarrollo de campañas.

2.2 Redes: plataformas, movimientos de vivienda y territorio

En el momento de la gestación del Sindicat, Barcelona ya contaba con múltiples movimientos y espacios de denuncia y lucha en defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad. Tras el nacimiento de la “Plataforma por una Vivienda Digna” en Madrid hace 15 años, Barcelona coge el relevo y durante los siguientes años lidera desde los espacios más reivindicativos este derecho, los ejemplos más claros fueron y son “V de Vivienda” y la “Plataforma de Afectados por la Hipoteca”.

El ejemplo vivo de la PAH como organización referente de lucha por el derecho a la vivienda, por las importantes victorias que ha conseguido y que han ido mucho más allá de impedir desahucios, conseguir realojos o daciones en pago para sus activistas. Su lucha consiguió cambiar el relato sobre la morosidad y el sistema principal de acceso a la vivienda en el Estado, que era la hipoteca. Las familias que no podían hacer frente a las cuotas hipotecarias se dignificaron socialmente, evolucionando la percepción general de caraduras que no cumplían con sus deudas, a víctimas del sistema financiero y finalmente ciudadanos que exigían a los poderes públicos un derecho básico y fundamental, la vivienda.

“...a raíz de la acción de la PAH, los «afectados por la hipoteca» se han convertido en un actor social y político que ha superado una situación anterior de invisibilidad y estigmatización. Su presencia pública reconocible tanto en las calles como en los medios de comunicación, les da fuerza a la hora de la negociación. Esto se debe, en buena medida, al hecho de que sus acciones no se limitan a la provisión de recursos que palien el impacto del sobreendeudamiento o la pérdida de la vivienda. Las relaciones de reciprocidad y solidaridad que emergen en su seno alcanzan también el plano colectivo de la lucha política, con la aspiración de promover una transformación estructural tanto en referencia al marco legal, como a la representación social del endeudamiento.” (Irene Sabaté, 2014)

La PAH hoy es una organización consolidada, muy asociada con el derecho de la vivienda mediante la resistencia a los desahucios, que tiene mucha influencia política y que por ejemplo ha presentado diversas iniciativas ante el poder legislativo en pro del derecho a la vivienda.

Así el Sindicat nace en un entorno movilizad, con múltiples actores con mayor o menor fuerza e implantación territorial, de hecho muchos de sus impulsores forman parte de estos colectivos. Y aunque el Sindicat viene a desarrollar una organización, un espacio que en ese momento no está ocupado, lo hace desde el respeto por aquello que ya existe buscando su colaboración y alianza, nunca su absorción o sustitución.

Muchos movimientos de defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad tienen un ámbito territorial de actuación de barrio o de distrito, las luchas territoriales siguen patrones similares en una ciudad donde el problema de la vivienda es muy homogéneo. La mayoría de estos movimientos entienden la oportunidad del Sindicat y colaboran con él, e incluso realizan afiliaciones colectivas. Ven que es necesario crear un amplio y transversal espacio de defensa de la vivienda, agrupando a las masas de inquilinos que están siendo expulsados de sus barrios, la situación es tan grave que exige una fuerte respuesta, y crear una organización de masas es un primer paso.

Tanto la dispersión de la propiedad arrendadora, la no existencia hasta la fecha de un número significativo de grandes propietarios, como la falta de organizaciones de masas de defensa del inquilinato, lo ha dejado sin un contrapoder de entidad frente a los grandes lobbys del mercado

como las patronales, cámaras de la propiedad, colegios profesionales de administradores y APIs o los inmoexpertos e influencers como pueden ser los portales inmobiliarios.

“...la atomización no ha facilitado que los inquilinos erijan una voz fuerte en denuncia de los precios abusivos y las condiciones injustas de los arrendamientos. Una opción para combatir el encarecimiento de precios pasa por la organización y la unidad. Está en juego el futuro de la ciudad y del derecho a la vivienda en las que vivimos.” (Irene Escorihuela, 2016)

La colaboración entre los diferentes espacios existentes con el Sindicat hoy es un hecho y ejemplos de su éxito pueden ser la presentación de mociones conjuntas en defensa de la vivienda o la participación en campañas como “atorem la subhasta”, en contra de la venta de vivienda de la Generalitat en junio de 2018.

LA BATALLA PER L'HABITATGE A BARCELONA

Barris en lluita

L'H GENTRIFICAT @LH_Gentrificat
L'Especulació comes again. Ens fan fora dels barris #LHGentrificat

STOP DESNONAMENTS Grup d'Habitatge de Sants @GHabitatgeSants
ASSEMBLEA els DIUMENGES 18:00h, a la Plaça del #BlocLaBordeta

Habitatge Vallcarca @HabitatgeVKK
Comissió d'Habitatge de l'@avallcarca

Grup Habitatge La Salut @GHabitatgeSalut
Punt d'informació, assessorament-aprenentatge mutu i recerca. Volem un barri viu. #FemBarri #PareGallitNotiDisneyLand

Fem Santa Eulàlia @SomSantaEulalia
Veïnes de la barriada de #SantaEulàlia de #l'Hospitalet, amb la voluntat d'afavorir l'organització veïnal i la reconstrucció dels vincles comunitaris. #FemBarri

Xarxa d'Habitatge Esquerra de l'Exemple @XHabitatgeE
ASSEMBLEA els DILLUNS 19:00h, a l'Espai Germanetes @viallana - Consell del Cant xhabitatgee@gmail.com https://xhabitatgee.wordpress.com/

Assemblea Marina Zonafraça @assembleaMarina
Temes d'habitatge i turisme @Engranatge indignatszonafraça@gmail.com

Sindicat de barri Poblenou @sindicatdebarri
Veïnes organitzades des del suport mutu per la defensa col·lectiva del barri sindicatdebarri.org 693594144

FEM SANT ANTONI Fem Sant Antoni @FemSantAntoni
Assemblees obertes que fem tots els dimecres, al Taller 2 de l'Espai veïnal Calabria 66, a les 19.30h. femsantantoni@gmail.com femsantantoni.wordpress.com

Grup Habitatge el Raval @AsbleaRaval
#RavalResistim c/ Riera 1 baixos assemblearaval.wordpress.com habitatgeraval@riseup.net telèfon d'emergències 608658149

Resistim al Gòtic @resistimalgotic
Lluitem i resistim a l'especulació i l'assetjament immobiliari al nostre barri. resistimalgotic.wordpress.com telèfon d'emergències 605613937

Oficina Habitatge Gràcia @HabitatgeGracia
L'Oficina d'Habitatge de Gràcia es troba a la Travessera de Gràcia 156, als baixos del bloc La Jahnella, i ets hi reunim cada dimecres a les 19.30h. www.habitatgegracia.wordpress.com

Sindicat de Llogaters Gràcia @NoEnsFaranFora
Som la comissió d'habitatge del @sindicatGracia sindicatdebarri.wordpress.com

Ens Plantem Poblenou @EnsPlantemP9
#EnsPlantem #lloguersjustos Al Poblenou #Ensplantem - Veïns i veïnes en perill d'extinció. Per un altre model turístic: atorem la massificació!

Comissió Habitatge Barceloneta @bcnetadiuprou
Drets dels llogaters i lluita pel dret a un habitatge digne. 932563312

Col·lectius en defensa de l'habitatge

PAH Barcelona @PAH_BCN
Tens problemes hipotecaris, #lloguer o #ocupació? I no saps com solucionar-ho? Vine els dimecres a les 18:00h, c/Leiva,44 ML1 Hostafrancs. T'ajudarem

pahbarcelona.org

Desllogades @desllogades
Per un lloguer digne

Subjepte públic en construcció organitzat davant de la violència immobiliària, abusos de mercat i la inacció política. Col·lectiu en defensa d'un lloguer digne.

Sindicat de Llogaters @SindicatLloguer
Per uns lloguers justos, contra l'abús immobiliari. Ens organitzem pel dret a l'habitatge i a viure a la ciutat. www.facebook.com/SindicatLloguer

sindicatdellogateres.org

Obra Social @obrasocialbcn
Veïnes organitzades per el derecho a la vivienda digna #BlocLaBordeta -> c/Hostafrancs de Sió, 3 #SomLaJahnella -> Travessera de Gràcia 156

Associació 500x20 @500x20
Creació d'un Parc Públic d'Habitatge. Lloguer Social Universal: Pisos de la banca per Habitatge Social. No a la LAU

500x20.prouespeculacio.org

Xarxa Ciutat Vella @XciutatVella
Espai de confluència d'entitats veïnal i col·lectius de Ciutat Vella. Model de ciutat, control a les administracions, resistències urbanes, acció i reflexió.

xarxaciutatvella.cat

Blocs d'habitatge en conflicte

Lancaster 7,9-11,13 @Lancaster7911
@MadresL24
Som veïnes de Lancaster 7,9-11,13 Raval. Un grup inversor ha comprat l'edifici núm. 13, i el núm. 7,9-11 està en procés de compra-venta. #lancasterenlluita

Leiva 37 @SomLeiva37
Som veïnes de #Leiva37, Hostafrancs. Un grup inversor ha comprat l'edifici i ens vol fer fora de casa nostra.

Assemblees de Turisme

Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible @AssBarrisTS
Molts col·lectius i plataformes veïnals de Barcelona pel #DecreixementTurístic.

assembleabarris.wordpress.com

Fem Front al Turisme Sants @FrontTurisme
Assemblea per fer front al Turisme massificat al barri de Sants. Comissió de l'Assemblea del Barri de Sants.

femfrontalturisme@gmail.com

Así el Sindicat empieza andar y lo hace junto a también incipiente Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid, el primero aunque en sus inicios básicamente está formado por activistas y afiliados de Barcelona ciudad también cuenta con personas de los principales municipios de la Región metropolitana. Esta situación que pronto deja de ser anecdótica reafirma la visión inicial del Sindicat que su ámbito territorial de trabajo no se limitaría a la ciudad de Barcelona, ni tan solo al metropolitano. El problema de los alquileres afecta a las principales ciudades y áreas metropolitanas del Estado, la regulación de vivienda y alquiler es competencia de los tres

niveles de la administración y el poder financiero o inmobiliario no es local, por todo ello se requiere de un fuerte movimiento de ámbito estatal y que esté conectado con otras organizaciones internacionales que existen, algunas desde hace décadas.

Así el Sindicat de Llogaters i Llogateres de Barcelona y el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid empiezan a tejer una red de trabajo común para compartir experiencias, relato, campañas... y sobretodo impulsar nuevas secciones en otras ciudades a los que se les facilita todo aquello previamente producido y que ha funcionado. El Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Málaga es el ejemplo más consolidado aunque también ya hay grupos trabajando desde Palma, Valencia o Iruña.

El Sindicat de Llogaters opta no sólo por extender su actuación por toda Cataluña también anima la creación de secciones con mayor o menor autonomía en función de sus capacidades o deseos. Estos grupos son heterogéneos en cuanto a su organización y número de personas integrantes, comparten relato con el Sindicat que también les presta imagen y asesoría legal y técnica. No solo se han creado grupos en municipios también hay otros que trabajan sobre un ámbito territorial que puede ir desde el barrio a la comarca.

ACTE DE PRESENTACIÓ
SINDICAT DE LLOGATERS
Divendres 12 de maig, 18:30h
Casinet d'Hostafrancs

VINE I ORGANITZEM-NOS
PER UN LLOGUER JUST!

Xerrada de presentació
del Sindicat de Llogaters
a Terrassa

En defensa d'un lloguer just!
vine a conèixer el Sindicat de Llogaters

divendres
6 abril
19:00h

Ateneu Candela
C/Montserrat 136
Terrassa

Més informació a
sindicatdellogaters.org
ateneucandela.info

SINDICAT
DE LLOGATERS



A Sitges #EnsQuedem!

50 llogaters el contracte de lloguer i no hi treballen? Estan augmentant el preu del lloguer de forma desmesurada?
No marxem en silenci, alçem la veu i ens quedem!

Xerrada informativa amb
Marta Ill-Raga
de Sindicat de Llogaters de BCN
Juán Ruiz
de Federació d'Inquilines i Inquilinos

Disabte 10 de març a les 11 hores
El Retiro, sala polivalent (Carrer Angel Vidal, 17-23)

A BADALONA

#ENSQUEDEM!

PRESENTACIÓ DEL SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES EN DEFENSA D'UN LLOGUER JUST!

DIJOUS 24 DE MAIG
19 HORES
ATENEU CARME CLARAMUNT
(PASSEIG DE LA SALUT, 98)

ORGANITZA



A Vilafranca, #EnsQuedem!

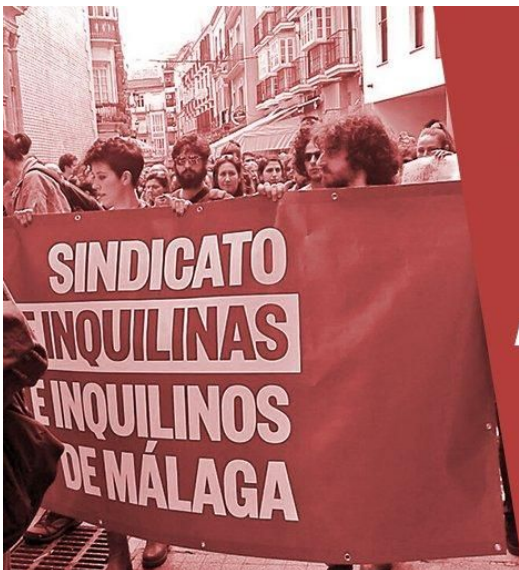
@cupvila.cat
f /cupvila
t @cupvila
i @cupvila

Se t'ha acabat el contracte i no te'l volen renovar?
T'han apujat el lloguer de forma desmesurada?
Presentem la tasca del **Sindicat de llogaters**
i ens mobilitzem per defensar el **dret a un
habitatge just i digne.**



Organitzen:

Divendres 27 d'abril, a les 19:30
Casal Popular de Vilafranca
(c/ Sant Raimon de Penyafort, 7)



Viernes 27 de abril
Centro Plaza Montañó (aula 2)


18:00 h.
Asamblea
Autoformación legal sobre el alquiler

**SINDICATO
DE INQUILINAS
E INQUILINOS
DE MÁLAGA**




inquilinatomalaga.org

**BARCELONA
NO ESTÀ
EN VENDA**

**No marxem en
silenci, alçem la veu
i ens quedem!**



MANIFESTACIÓ
Dissabte 12 de maig de 2018 a les 18h
Jardinetes de Gràcia

 [sindicatlloguer](#)
 [sindicatlloguer](#)
 [sindicatlloguer](#)

[#lloguersjustos](#)
[www.sindicatdellogateres.org](#)
[sindicatdellogateres@gmail.com](#)

**SINDICAT
DE LLOGATERS**

**CONTRA LES PUJADES
DE LLOGUER I ELS
DESNONAMENTS
INVISIBLES**



**#NoEnsFaranFora
#EnsQuedem**

Dimecres 21 de març

Presentació de la campanya **Ens Quedem**

Salva Torres (Associació 500x20)
Jaime Palomera (Sindicat de Llogateres)
Presenta: Lourdes Garcia

18:30 Ateneu La Bòbila
Plaça Sòller - C/ Estudiant
 Llumajor - Virrei Amat

 **Ens quedem**

**SINDICAT
DE LLOGATERS**

500x20.pressopartels.org [www.sindicatdellogateres.org](#)

**Quieren echar de
la que ha sido su casa
y su barrio durante
20 años a Yolanda**

**ACUDAMOS PARA
EVITAR QUE
VAURAS INVESTMENT
LO CONSIGA
#YolandaSeQueda**

**JUEVES 14 DE JUNIO DE 2018
18.00 h**
Metro *Diagonal*
(salida Roselló/Rambla Catalunya)

[#ensquedem](#)
[www.sindicatdellogateres.org](#)
[sindicatdellogateres@gmail.com](#)

**SINDICAT
DE LLOGATERS**

**PRESENTACIÓ DEL
SINDICAT DE LLOGATERS
I LLOGATERES DE
MONTCADA I REIXAC
31 de gener**

18.00h
Actuació musical amb
Lil Russia i Salva Criado

18.30h
Presentació de la secció del
Sindicat de Llogaters i Llogateres
a Montcada amb representants
del municipi i del Sindicat de l'Àrea
Metropolitana de Barcelona

ATENEU ABI
Carrer Cristóbal Colón 5
08110 Montcada i Reixac, Barcelona

 [sindicatlloguer](#)
 [sindicatlloguer](#)
 [sindicatlloguer](#)

[#lloguersjustos](#)
[www.sindicatdellogateres.org](#)
[sindicatdellogateres@gmail.com](#)

**SINDICAT
DE LLOGATERS**



Com volem viure?

Cicle de jornades per reflexionar col·lectivament sobre altres maneres de viure i conviure a les nostres ciutats, pobles, barris, comunitats i habitatges. Les persones per davant de tot.



10 març 2018

No marxam, ens organitzam

Per uns lloguers justos

Jornada oberta i gratuïta

10:30 a 11:15 **Desposseïó d'habitatge a través de la crisi. Els desnonaments de marca Palma.**
Sònia Vives. Doctora en Geografia

Pausa amb cafè i te

11:30 a 13:45 **El Sindicat de Llogaters de Barcelona**
Per la defensa del dret a l'habitatge i d'un lloguer assequible, estable, segur i digne.

14:00 **Vermut a la plaça de Raimundo Clar**

Centre social Flassaders
c. de Ferreria, núm. 10, Palma



NO CASA EN LA VIDA

VAS A TENER

EN LA

ETXERIK GABE GELKITUKO ZARA!

SINDICAT DE LLOGATERS

Presentación del Sindicato de Inquilinas de Barcelona / Bartzelonako Maiztererren Sindikatuaaren aurkezpena

Con las militantes Marivi Sánchez y Lourdes García kideekin | Otsallak 23 de febrero | 19:00 | Katakrak

- EN DEFENSA DE UNA VIVIENDA DIGNA -
- ETXEBIZITZA DIGNAREN ALDE -



#NosQuedamos ARGUMOSA 11

JUEVES 5 JULIO 9:30



SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE MADRID



EL JUEVES 5 DE JULIO, INVERSIÓN EN PROINDIVISOS DEJA EN LA CALLE A UNA FAMILIA DEL BLOQUE DE ARGUMOSA 11

PAREMOS JUNTAS LOS DESAHUCIOS

#PEPI SE QUEDA

#NOSQUEDAMOS

2.3 Ejemplos Internacionales

El Sindicat quiere organizarse en torno al inquilinato, que ni está movilizado ni tiene sentimiento de colectivo, crear una organización de masas y defender desde ésta el derecho a la vivienda. Para ello toma como ejemplo la historia de la ciudad y de sus luchas, como la de la huelga de inquilinos de 1931. Pero sobretodo de las organizaciones existentes en todo el mundo, de ámbito nacional pero sobretodo local de defensa de los inquilinos. Es una anomalía, que ni en la ciudad con más alquiler ni en cualquier otra del Estado exista ninguna organización de estas características.

Las luchas por el alquiler se iniciaron a principios del s. XX, algunas fueron movilizaciones puntuales, como muchas huelgas de inquilinos, pero otras generaron grupos y organizaciones permanentes. La huelga de alquileres de Buenos Aires de 1907 creó un nuevo espacio reivindicativo que a través de la “*Liga Pro Rebaja de Alquileres*” introdujo el derecho a la vivienda en el debate político al mismo nivel que los derechos laborales básicos. La “*Unión de Inquilinos*” o “*L’Associació de veïns i llogaters de Catalunya*” son herencia de la huelga de Barcelona de 1931, organizaciones que desaparecieron con la derrota republicana.

Actualmente existen centenares de organizaciones en todo el mundo que defienden a los inquilinos, las de mayor tradición y de poder político de negociación con gobierno y propiedad las podemos encontrar en países como Suecia, Austria, Dinamarca o Alemania, son organizaciones de masas donde todas defienden un modelo de alquiler justo para el inquilino. No todas lo hacen de igual forma, por ejemplo en la misma ciudad existe “*Berliner Mieterverein*”, organización con muchos asociados pero que sigue más un modelo similar al de defensa de consumidores, y también la “*Berliner Mietergemeinschaft*” espacio de defensa del alquiler mucho más colectivo y combativo.

También hay organizaciones históricas de ámbito nacional que tienen un importante peso en el ámbito político, como “*L’Association suisse des locataires, ASLOCA*” en Suiza, nacida en 1915 y con más de 200.000 miembros, o de 1916 es la “*Confédération Nationale du Logement*” francesa que cuenta con 70.000 asociados.

Y son muy interesantes para el Sindicat movimientos y organizaciones más recientes que abordan fenómenos similares que se están dando en muchas ciudades del mundo como la gentrificación, la turistificación, la salida de la recesión, la entrada de fondos de inversión en el mercado de alquiler... Buena parte de ellos han nacido en países anglosajones como “*Generation Rent*” o “*UCL, Cut the rent*” en Inglaterra, “*Living Rent*” en Escocia, la irlandesa “*Dublin Tenants Association*”, o las diversas organizaciones que hay en Estados Unidos como “*Los Angeles Tenants Union*” y movimientos ciudadanos como en Chicago que impulsan reformas legales en pro de un alquiler más justo.

También en Latinoamérica hay movimientos incipientes como “*Inquilinos Agrupados*”, organización de Buenos Aires, que ofrecen asesoramiento legal a los inquilinos, y recientemente han conseguido victorias como que la comisión por alquiler, los honorarios del intermediario, la pague el propietario y no el inquilino, así lo recoge la legislación avalada por los tribunales. Actualmente intentan incidir sobre un Proyecto ley de alquileres que está en trámite parlamentario.

La entrada en el mercado de alquiler de importantes fondos financieros que actúan globalmente y las consecuencias que este hecho está provocando en los derechos de los inquilinos, requiere de la alianza de los movimientos locales que compartan sus experiencias y victorias.

3. Acción política del Sindicat

La construcción del Sindicat se hace en un contexto en que los medios de comunicación se hacen eco de las subidas del precio del alquiler en ciudades como Barcelona y Madrid. Esta situación que afecta a miles de ciudadanos básicamente se analiza en los medios desde la perspectiva del mercado y la propiedad. Al no haber interlocutores del inquilinato, más allá de declaraciones a título personal como inquilino afectado, la prensa únicamente reproduce el discurso de directivos de portales inmobiliarios, presidentes de colegios de administradores de fincas, o representantes de promotores o de la propiedad. Su argumentario no va más allá de que es una situación de mercado que cumple la ley de la oferta y la demanda, se da únicamente en las capitales con atractivo internacional, no todo el mundo puede vivir donde quiere y hay alternativas en las periferias de estas ciudades donde la gente puede irse a vivir de alquiler.

Ante este discurso predominante, para el Sindicat es una prioridad ordenar y articular su argumentario, generando un discurso claro y entendible, que sea atractivo para el inquilinato (que es una ciudadanía totalmente heterogénea en todos los aspectos), que no violente a la pequeña propiedad que de forma honesta alquila sus viviendas, un discurso en positivo que ponga en duda las reglas del juego no solo las del mercado y sus intermediarios, sino sobre todo la actual regulación del alquiler y el fomento de la gran propiedad.

Plantear alquileres justos o dignos, son los pilares iniciales del argumentario del Sindicat. Justicia y dignidad además de ser términos positivos universalmente aceptados, son una interpelación directa al Estado, es quien regula el derecho a la vivienda (digna, como reconoce el derecho a ésta en la Constitución).

“...desde su nacimiento, el Sindicat plantea una batalla por el relato público que aspira a cuestionar el sentido común imperante, destaca los principales problemas coyunturales en especial el entramado legal y el papel del Estado, y al mismo tiempo apela a una amplia base social (el inquilinato, inexistente en nuestro contexto), para convertirse en una organización de masas con voluntad de permanencia.” (Jaime Palomera, 2018)

Para ello es clave el papel de la comisión de relato, del grupo de comunicación y de la portavocía que permanentemente está disponible para atender a los medios audiovisuales y a la prensa escrita.

3.1 Articulación del inquilinato

El inquilinato está formado por una población muy heterogénea, no son solo jóvenes que se emancipan o personas mayores que viven en una renta antigua. Son más de dos millones y medido de hogares en el Estado que viven en alquiler, solo en Barcelona más de 200.000 hogares que pueden representar cerca de medio millón de personas. Son familias con o sin hijos menores, monoparentales o personas solas, y sobre todo de cualquier clase social. Aunque recientemente no fue así, actualmente las personas con menos recursos les es imposible acceder al mercado hipotecario para la compra de una vivienda y estas se ven irremediabilmente dirigidas al alquiler. Pero eso no quiere decir que los inquilinos pertenezcan a las clases populares, en Barcelona un 40% de las nuevas clases medias urbanas vive en alquiler³. De hecho el problema del alquiler también afecta a “inquilinos con piscina” como titulaba recientemente un diario, recogiendo la subida de rentas mensuales de 1.500 euros a 2.000.

Además de organizar a una ciudadanía heterogénea el Sindicat también apuesta por hacerlo más allá de Barcelona, ya que considera desde el inicio que la burbuja del alquiler no es un problema exclusivo de las grandes ciudades del Estado.

³ L'evolució de l'estructura socioresidencial de l'àrea metropolitana de Barcelona: dinàmiques de diferenciació residencial i desigualtat urbana en la ciutat postindustrial, 2015. Sergio Porcel, Lara Navarro-Varas y Jenniffer Thiers

Considera que para la defensa del inquilinato se tiene que construir un contrapoder organizado, representativo del colectivo ante las administraciones públicas y partidos políticos, al igual que lo hacen las patronales de los promotores o de la banca, la Cámara de la Propiedad, o los Colegios de Administradores de Fincas y de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

El Sindicat es una organización políticamente comprometida con los derechos sociales en general y con el de la vivienda y de los inquilinos en particular. Nace con voluntad de permanencia, no es una plataforma coyuntural, está en expansión tejiendo alianzas en el territorio con movimientos por el derecho a la ciudad, y conectada estatal e internacionalmente con otras similares. El Sindicat se financia con las cuotas de su militancia y con donaciones ciudadanas.

3.2 Presencia en los medios

A raíz de la presentación del Sindicat el 12 de mayo de 2017 se sucedieron una multitud de apariciones en medios de comunicación. Inicialmente sobretodo en prensa escrita de medios locales y nacionales también en y radios locales, pronto llegó el salto a televisiones locales, como betebé, y a las principales radios y televisiones de Catalunya (rac 1, Catalunya radio, 8tv y tv3), antes de finalizar el año el Sindicat había sido noticia o participado en reportajes, entrevistas o debates en los principales medios nacionales (Ser, Cope, Onda cero, la Sexta, Antena 3, o TVE).

Ante la irrupción del Sindicat en los medios con la aportación de un contra discurso al predominante hasta el momento, el sector organizado de la propiedad y de los intermediarios inmobiliarios reaccionaron intentando desprestigiar al movimiento. Así el presidente del Colegio de APIs el mismo mes de la presentación del Sindicat afirmó que las propuestas planteadas por el Sindicat no eran viables, eran fundamentalistas y populistas y daban miedo. Además ponía en duda que se organizaran en forma de sindicato, espacio más propio del ámbito laboral. En el mismo sentido y tono se manifestó el gerente de la Cámara de la Propiedad de Barcelona “el Sindicat atemoriza a la propiedad y puede provocar que se restrinja más la oferta de alquiler”, además insinuó que el Sindicat podría ser un instrumento político creado por el Ayuntamiento de Barcelona para aportar fuerza a sus planteamientos.

Esta respuesta basada en el miedo y las sospechas de connivencia política con la izquierda política en general y con el Ayuntamiento de Barcelona en particular se ha vuelto a repetir recientemente cuando el pleno municipal aprobó con el apoyo del gobierno local, ERC, PSC y CUP que el 30% de las viviendas de nueva construcción o producto de la rehabilitación integral de edificios fueran de protección oficial. La reforma nace de una moción planteada por diferentes organizaciones de la ciudad, entre ellas el Sindicat. La reacción de la propiedad y de promotores se ha basado en el miedo, ya que aseguran que esta medida parará el mercado de nueva vivienda haciendo así la oferta más escasa, cosa que hará subir los precios.

La presencia en los medios de un nuevo relato, que además tiene incidencia política, está provocando que los representantes del mercado y propiedad, que hasta el momento habían sido hegemónicos en la generación de discurso, vean que esto ya no es así que están en un nuevo contexto donde han perdido algunas cotas de poder. Esta situación seguramente a algunos les provoca miedo o incertidumbre, el mismo miedo que intentan transmitir a la ciudadanía. Sin tener en cuenta que parte de la ciudadanía ya tenía miedo, sobretodo en el momento de renovar el alquiler y a donde tendrían que irse a vivir.

3.3 Demandas políticas;

3.3.1 Una nueva Ley de Arrendamientos Urbanos

La principal demanda del Sindicat es que se reforme la actual ley que regula el alquiler. Su propuesta se basa en cinco demandas:

- Contratos de 6 años, de 12 para grandes propietarios. Con prórroga forzosa excepto por necesidad familiar de la propiedad.
- Limitar el incremento o actualización de rentas a índices objetivos como el IPC u otros específicos.
- Limitar la fianza a un mes de renta, y que el inquilino tenga garantías de recuperarla.
- Establecer un índice de precios, que sea participativo y vinculante en los contratos.
- Que el arrendador asuma los honorarios de intermediarios.

Fundamentalmente en Sindicat con estas demandas está planteando aspectos claves como garantías, estabilidad y la asequibilidad.

En paralelo se han iniciado los trámites en el Congreso para la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a instancias primero de una ley de vivienda más amplia impulsada por la PAH, que el Gobierno paró utilizando su derecho de veto por razones presupuestarias. Y posteriormente los grupos Socialista y de Unidos Podemos también presentaron sus propuestas de reforma. La presentada por el PSOE básicamente es revertir la reforma del 2013 para volver a la regulación del 1994. La de Unidos Podemos va más allá y plantea varias medidas para ampliar la duración de contratos, como obligar a la prórroga forzosa de 5 años a los grandes propietarios o crear un contrato de duración protegida de 10 años prorrogables otros diez. Además incluye propuestas para la regulación de precios, limitadas a áreas tensionadas, que el arrendador asuma el pago de honorarios de intermediarios o limitar las fianzas y garantizar su retorno.

El Sindicat se ha reunido con todos los grupos parlamentarios y les ha expuesto la necesidad de reformar la ley de arrendamientos. Todo y que está bastante extendido que la actual regulación ha fracasado, pocos grupos políticos parecen dispuestos a plantear una reforma de calado que incluya las medidas planteadas por el Sindicat, aunque las mayorías parlamentarias pueden dar lugar a una negociación abierta.

3.3.2 Moción municipal, impulso del alquiler social

En febrero de 2018 la PAH de Barcelona (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), el Observatorio DESC, la FAVB (Federació d'Associacions de veïns i veïnes de Barcelona), la ABTS (Assemblea de barris per a un turisme sostenible) y el Sindicat de Llogaters presentaron una moción en el Ayuntamiento de Barcelona solicitando:

1. Destino del 30% del techo de los edificios de nueva construcción y los sometidos a rehabilitación integral a viviendas de protección oficial de gestión pública y municipal.
2. Regulación de la implantación de establecimientos de alojamiento turístico (así como de albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal) y de viviendas de uso turístico (HUT) y reserva del equivalente del 40% de su techo a vivienda pública.

3. Declaración de ciertas zonas de la ciudad como Áreas de Conservación y Rehabilitación a partir de un informe previo en el ámbito de todo el municipio.
4. Conversión de edificios de titularidad pública destinados a usos no residenciales en edificios de uso residencial.
5. Creación de un grupo de trabajo de seguimiento de la implementación de la moción al Consejo de la Vivienda Social de Barcelona.

La moción fue aprobada por la mayoría de grupos políticos, y la primera medida que ha empezado su trámite legal es el primer punto.

3.3.3 Otras propuestas

Además el Sindicat también plantea otras medidas como:

- Únicamente se promueva vivienda pública de alquiler.
- La movilización de la vivienda vacía de la banca como parque público de alquiler.
- Cumplir el derecho de realojo de los desahuciados.
- Derogar el procedimiento de 'desahucio exprés' que hace vulnerables a los inquilinos.
- Eliminar el régimen especial tributario de las SOCIMIs.
- Expropiar los solares y propiedades verticales vacías durante dos años.
- Apoyar las resistencias inmediatas y legítimas. Como la permanencia en la vivienda a cambio de un alquiler justo cuando la propiedad rechaza renovar el contrato o aumenta el alquiler de manera abusiva, y la recuperación de propiedades verticales vacías.

3.4 Apoyo a inquilinos; servicios y campaña #NosQuedamos

El Sindicat desde su inicio plantea que uno de los servicios que ofrecerá a sus afiliados será el de asesoría legal y técnica sobre sus viviendas. Las asesorías se diseñan para dotar a los inquilinos de garantías sobre que no se están vulnerando ninguno de sus derechos legales. Estas asesorías las realiza el Sindicat con la colaboración de expertos de la economía social cooperativa, para ello el Sindicat firmó varios convenios de colaboración (Col·lectiu Ronda o Iacta) donde se establecían las condiciones y honorarios. Los afiliados tienen derecho a acceder a estas asesorías de forma gratuita. Además el Sindicat organiza asesorías colectivas a las que pueden acceder personas sin necesidad de estar afiliadas.

Con la puesta en servicio de las asesorías, y en especial en las colectivas se constató que la mayoría de situaciones planteadas por los inquilinos no tenían recurso legal, ya que eran simples resoluciones de contrato por extinción. La propiedad planteaba subidas inasumibles por el arrendatario que se veía obligada a dejar la vivienda, los desahucios invisibles. Ante esta situación planteada de forma más cruda en propiedades verticales, donde los afectados eran el conjunto de vecinos el Sindicat activó un grupo de apoyo a los “bloques en lucha” y la campaña #NosQuedamos, con el objeto de denunciar y revertir esta situación, instando a una negociación a la propiedad para renovar los alquileres de forma justa y sin incrementos inasumibles.

Las herramientas que ofrece el Sindicat son:

- Asamblea de apoyo mutuo.
- Asesoramiento legal.
- Transformación de las inquilinas afectadas en delegadas sindicales.

- Apertura de negociaciones con propietarios y administradores de fincas de cara a conseguir renovaciones a un precio justo.
- Dimensión colectiva y pública de denuncia de grandes propietarios que se niegan a negociar.
- Caja de resistencia legal para hacer frente a posibles demandas.

La campaña ha conseguido múltiples victorias, grandes propietarios han aceptado negociar y las subidas de alquileres inicialmente planteadas se han reducido substancialmente. Algunas de estas victorias han sido muy importantes, ya que afectaban a muchas familias y estaban implicados poderosos fondos financieros. Como fue el caso de los 150 hogares de Sant Joan Despí que se plantaron ante las subidas planteadas por la propiedad, tras la cual estaba Goldman Sachs. Después de un intenso periodo de agitación y movilización con repercusiones mediáticas y políticas la propiedad accedió a negociar los incrementos y hubo acuerdo para la renovación de los contratos.

El resultado de estas campañas, la movilización del inquilinato, la evolución de organizaciones como el Sindicat serán aspectos clave que determinaran el papel de las administraciones públicas en pro del derecho a la vivienda y la regulación del alquiler.

Enlaces:

<https://sindicatdellogateres.org/es/>

<http://www.inquilinato.org/>

<https://inquilinatomalaga.org/>

<http://afectadosporlahipoteca.com/>

<http://observatoridesc.org/es>

<http://500x20.prouespeculacio.org/>

<http://lahidra.net/>