

APADRINAMENT PER EVITAR EL “RACISME IMMOBILIARI”.

(Com ajudar a persones d’altres ètnies a aconseguir habitatge de lloguer)

INTRODUCCIÓ

Segons l’estudi *Es lloga? Racisme i xenofòbia en el mercat de lloguer*¹, elaborat pel ministeri d’Inclusió, Seguretat Social i Migracions, un 72,5% de les empreses immobiliàries reconeixen obertament que discriminen per raons d’origen o ètnia a l’hora de llogar un habitatge. En el cas de Barcelona, un estudi municipal va concloure que el 62% de les immobiliàries rebutgen atendre les demandes de contractar un pis de lloguer si el sol·licitant és d’origen estranger².

CONTEXT

En primer lloc, cal donar un cert context:

1. La problemàtica “immobiliària” del racisme és, en general, semblant a la d’altres col·lectius desfavorits. S’agreuja per una discriminació visual i/o aparent. Diversos estudis han demostrat que la majoria d’empreses immobiliàries es resisteixen, ja sigui per iniciativa pròpia o del propietari, a llogar un pis a persones immigrants o racialitzades (veure INTRODUCCIÓ).
 - a. Les persones d’altres ètnies acostumen a venir de fora d’Espanya i això implica el següent:
 - i. Manca de papers d’estada i/o residència al país
 - ii. Manca de permisos de treball associats a la residència
 - b. L’anterior suposa feines precàries i, sovint, mal pagades o també en diner negre. Implica pocs ingressos o la incapacitat de demostrar que es poden pagar lloguers de mercat. Fins i tot, manca de capacitat per contractar o llogar pisos.
2. Pel fet que venen de fora es donen algunes situacions com:
 - a. Temporalitat. Poden estar de pas cap a altres destinacions definitives.
 - b. Reagrupament familiar i no només de familiars directes.
 - c. Solidaritat amb el col·lectiu. Acolliment d’altres persones als habitatges de manera contractualment irregular (lloguers irregulars, per habitacions, pisos “patera”, etc...).
3. Xoc cultural no només amb l’eventual propietari de l’habitatge si no també amb la pròpia comunitat de veïns. Els costums i la manera d’entendre les relacions socials poden ser diferents.

També hi ha un context polític que es pot resumir en la impossibilitat de les administracions públiques d’atendre tota la demanda de lloguer social, incloent les persones d’altres ètnies. Això suposa que per dur a terme unes actuacions que facilitin habitatge a aquestes persones cal comptar amb la iniciativa privada.

ARGUMENTACIÓ

Sense la col·laboració amb la iniciativa privada no és possible una política d’habitatge de lloguer que doni cobertura, a curt termini, a les necessitats d’aquests col·lectius “racialitzats”.

¹ 1 Provienda. Ministeri d’Inclusió, Seguretat Social i Migracions (2020). *Es lloga? Racisme i xenofòbia en el mercat de lloguer*.

² 2 Fitó, A. (2021). *Discriminació a la carta. Exclusió per motius ètnics del mercat de lloguer d’habitatge de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona.

Aleshores cal entendre i comprendre què vol un propietari quan lloga un pis (és aplicable a petits i grans propietaris; la distinció entre “grans i petits” és demagògica, en la nostra opinió, ja que comparteixen la major part d’interessos). La gran majoria de propietaris de pisos per a llogar no són intrínsecament racistes. El que volen és, per ordre d’importància (s’exclouen els pisos turístics i amb d’altres finalitats), el següent:

1. Tenir garantia de cobrament del lloguer.
2. Tenir garantia que quan es deixi el pis estarà en un estat semblant al que es va llogar i poder llogar-lo de nou el més ràpid possible.
3. Que els llogaters no donin problemes ni al propietari ni a la comunitat.
4. Si es donen els tres punts anteriors, el propietari vol estabilitat; és a dir, prefereix tenir un bon llogater que anar canviant cada poc temps, fins i tot, renunciant a un lloguer més alt.
5. I, finalment i no és el més important, rebre un lloguer de mercat.

Tot l’anterior, dins a una raonabilitat que s’hauria de definir

PROPOSTA

Com a precedent, diversos consells comarcals i ajuntaments de Catalunya han endegat en els darrers anys programes de concertació de lloguer d’habitatge destinat a col·lectius vulnerables o en risc d’exclusió social, en què l’Administració es responsabilitza de satisfer el lloguer en el cas que no ho faci l’inquilí, així com de qualsevol problemàtica que pugui sorgir. A canvi, el propietari rep un lloguer més baix de l’establert de mitjana en el mercat lliure.

En la nostra opinió, qualsevol proposta passa per desenvolupar polítiques de discriminació positiva envers a aquest col·lectiu força heterogeni, per altra banda, i mitjançant la col·laboració pública-privada. La gran borsa d’habitatge buit i susceptible d’èsser llogat està en mans de petits propietaris. És a dir, ja existeix i no cal fer-ne de nou, amb el temps i la inversió que això suposaria.

Per evitar situacions de racisme a l’hora de llogar un habitatge, s’hauria de crear un registre a on una persona d’una altra ètnia pugui demostrar que està interessada en un pis determinat i que ha fet una proposta de lloguer. Aquesta proposta de lloguer s’ha d’ajustar al que demana el propietari dins un lloguer de mercat definit amb criteris d’economia immobiliària no polítics ni socials (problema en zones definides com a “tensionades”, etc.).

En aquest registre, s’ha de poder demostrar fefaentment que es disposa de situació legal a Espanya per fer un contracte de lloguer i que es pot pagar la renda mensual de forma també legal. En cas que el propietari no vulgui fer el contracte de lloguer, l’actuació de la Generalitat hauria de ser la següent:

- I. Avalar al llogater davant del arrendador en cas d’impagament, desperfectes al pis i situacions de rescissió anticipada del contracte (problemes greus amb la comunitat, per exemple) per la durada del contracte.
- II. La durada del contracte ha de ser per un termini mínim de 5 anys.
- III. L’aval o garantia ha de ser d’un tipus d’execució immediata o ràpida sense passar per instàncies judicials (mediació, etc.).
- IV. Una vegada transcorreguts els 5 anys i sense cap problema dels esmentats en el punt I., el contracte hauria de tenir una pròrroga obligatòria per part del propietari amb el mateix llogater sense l’aval de la Generalitat però amb la tutela d’aquesta per si es

produís alguna situació com les descrites en el punt I (mediador, etc...). El lloguer s'ha d'actualitzar al valor de mercat al moment de la pròrroga.

Quines obligacions hauria d'assumir el propietari?:

1. Aportar el 10% del lloguer acordat inicialment a la Generalitat per a corresponsabilitzar-se amb les administracions del cost de les garanties i gestions.
2. Augmentar el lloguer cada any només el 50% de la inflació de l'any anterior.

Què guanya el propietari?:

- Obtenir uns ingressos per lloguer que, de la manera actual, potser no hi estaria disposat.
- Garantia de cobrament estalviant-se una assegurança de lloguer per part de companyies privades si és que li concedeixen.
- Estabilitat d'ingressos en temps i forma.
- Resolució ràpida de problemes de pagament, obres, etc...
- La tutela de l'administració pública.

En els 5 anys del contracte de lloguer es pot suposar, raonablement, que el llogater ha pogut establir la seva situació social i econòmica al país (arrelament) i això fa menys necessària la tutela de les administracions públiques. El coneixement entre el propietari i el llogater (si no hi ha hagut problemes) estableix vincles de confiança que també fan menys necessària aquesta tutela de mediació entre les parts. Evidentment el propietari deixa d'aportar el 10% de la renda a la Generalitat i pot repercutir al lloguer la totalitat de la inflació de l'any anterior.

Amb grans propietaris (propietat vertical) es podrien estudiar fórmules per disposar d'habitatge de lloguer més temporal (curt termini), lloguer d'habitacions, etc., en condicions semblants a les anteriors però adaptades més pensant en col·lectius que encara estan en situació irregular i necessiten un temps per a la seva regularització. Sempre amb l'aval i tutela de les administracions.

D'aquesta manera, s'aconseguiria que cap ciutadà fos discriminat pel seu origen o grup ètnic en l'accés a un dret fonamental com és el de l'habitatge.

RECURSOS QUE CALDRIEN

En primer lloc, recursos administratius de les administracions per a la gestió del registres, avals i supervisió i tutela d'aquest habitatges.

Si el nivell d'impagaments no fos elevat, el 10% que aporta el propietari hauria de ser suficient per a cobrir totes aquestes despeses. La Generalitat podria contractar una assegurança col·lectiva per a tota aquesta activitat que li sortiria molt més econòmica, per habitatge, que les poden contractar els propietaris individualment.