

Adolfo Telmo

Decreto, rentismo popular e vivenda: distinguir para protexer

praza.gal, 16 febreiro 2025.

Antes de entrar no debate sobre o chamado “rentista vulnerable”, convén partir dun feito político moi concreto: a recente reforma do decreto antidesafiuzamentos. O cambio introducido polo Goberno modificou algo esencial: a protección xa non se aplica a todas as inquilinas vulnerables, senón só a aquelas cuxos propietarios teñen tres ou máis vivendas (1).

Na práctica, isto significa que unha familia en situación de vulnerabilidade pode ser desafiuzada se o seu arrendador é un pequeno propietario, mentres que a moratoria si se aplica cando o propietario é medio ou grande. É dicir, o dereito efectivo á protección pasa a depender do perfil do propietario e non só da situación da familia afectada. Ao meu ver, isto introduce unha desigualdade difícil de xustificar.

Os datos indican que a maior parte do mercado do alugueiro está en mans de pequenos propietarios. Iso implica que moitos fogares vulnerables quedan agora fóra da protección directa do decreto e dependen exclusivamente de que os servizos sociais lles atopen unha alternativa habitacional, algo que sabemos que, na práctica, ocorre moi poucas veces.

O debate con Maestre: non existe o “rentista vulnerable”

Neste contexto entra o debate formulado por Antonio Maestre. Na miña opinión, acerta cando afirma que o “rentista vulnerable” non é unha categoría social consistente. Os pequenos propietarios poden ter dificultades individuais, pero como grupo non están nunha posición equiparable á das inquilinas. De media, os fogares que reciben ingresos por alugueiro teñen rendas superiores ás dos fogares inquilinos. Esa diferenza material existe e importa.

Agora ben, recoñecer isto non resolve o problema que abriu a reforma do decreto. O conflito de fondo segue sendo o mesmo: cando unha familia non pode pagar o alugueiro por unha situación sobrevida, estamos ante un choque entre a vivenda como necesidade vital e a propiedade como investimento.

Persoalmente, eu inclínome por protexer a quen non ten alternativa.

A pregunta incómoda: hai que compensar ao rentismo popular?

Aquí é onde, ao meu ver, cómpre introducir unha distinción que non sempre se fai ben. O rentismo non é un bloque. Non é o mesmo un fondo con milleiros de vivendas ca unha familia que aluga unha vivenda. Tampouco é igual ter dúas vivendas ca ter dez. Pero tamén é certo que o chamado rentismo popular non é neutro: moitos pequenos propietarios reproducen, por imitación, as dinámicas de suba de prezos e endurecemento das condicións que marcan os grandes actores do mercado, coas inmobiliarias funcionando a miúdo como transmisoras destas prácticas.

Aquí entramos no punto máis delicado. Si, falamos de persoas que obteñen renda dun ben de primeira necesidade, e iso é problemático desde un punto de vista ético. O meu horizonte persoal sería que a vivenda deixase de funcionar como un activo de investimento. Pero mentres a vivenda siga sendo mercadoría, a pregunta práctica é outra: quen debe asumir o custo de protexer a unha familia vulnerable?

A miña posición, recoñecendo a súa complexidade, é que si hai que compensar ao pequeno propietario, pero non porque teña un “dereito absoluto” á súa renda. A compensación non é unha absolución moral do rentismo nin un premio, senón unha ferramenta política e distributiva.”

En primeiro lugar, por pragmatismo político. O chamado rentismo popular é numeroso. Converter todo ese segmento social nunha “clase inimiga” pecha portas e reduce o espazo para alianzas sociais máis amplas arredor do dereito á vivenda.

En segundo lugar, por unha razón estratéxica: intentar romper a alianza entre o rentismo popular e a grande especulación. Hoxe moitos pequenos propietarios actúan por imitación dos grandes, tamén porque non ven alternativa. Se o único que perciben é inseguridade e custo individual, tenderán a aliñarse cos discursos dos fondos e das inmobiliarias. Se, pola contra, ven que o sistema lles ofrece estabilidade cando hai vulnerabilidade real, pode abrirse unha fenda entre pequenos e grandes actores do mercado. Non é garantía de nada, pero é unha posibilidade política que paga a pena explorar.

En terceiro lugar, por unha cuestión de xustiza distributiva e realismo social. Protexer a unha familia vulnerable é unha decisión colectiva. Isto cobra máis sentido se miramos a estrutura real do mercado galego. A maioría destes arrendadores reciben ingresos brutos que oscilan entre 1.000 e 5.000 euros, e o ingreso medio mensual por alugueiro sitúase arredor dos 700€ (2). Estes datos non converten o rentismo popular nun suxeito vulnerable, pero si describen un sector social amplo, maioritariamente inserido nas clases medias. Ignorar isto reforza a súa alianza cos grandes propietarios; ter en conta esta realidade abre, cando menos, a posibilidade doutra orientación.

A proposta: volver ao decreto inicial, con compensación selectiva

Por iso, ao meu ver, volvería ao esquema inicial: protección para todas as inquilinas vulnerables, independentemente de quen sexa o propietario. O dereito á vivenda non debería depender de se o arrendador ten dúas ou vinte vivendas.

Pero introduciría unha corrección importante: as compensacións públicas, cando procedan, deberían limitarse ao pequeno propietario, nunca aos grandes tenedores nin aos fondos. A compensación debería ser temporal, ligada á vulnerabilidade real, con transparencia fiscal e esixindo prácticas contractuais básicas de decencia.

A vivenda é hoxe unha das grandes fronteiras da desigualdade. Pero, na miña opinión, só poderemos avanzar se saímos do marco binario de “inquilinas boas e arrendadores malos”. A vivenda non se vai resolver escollendo un bando, senón cambiando as alianzas. E iso esixe políticas que protexan á persoa vulnerable sen empurrar automaticamente ao pequeno propietario cara ao lado da especulación.

Notas

1 Antes : Moratoria para TODOS os propietarios (grandes e pequenos). Agora : Moratoria SÓ para grandes tenedores (+10 vivendas). Os pequenos propietarios (1-2 vivendas) quedan excluídos e poden desafiuar.

2 David Lombao en <https://praza.gal/economia/pais-de-propietarios-rendismo-popular-e-alugueiro-disparado-a-espera-dos-gobernos>

Referencias

¿Por qué no nos atrevemos a hablar de rentismo popular? Cuando tu casero no es un fondo buitre” (19 noviembre 2025) <https://www.elsaltodiario.com/galicia/no-nos-atrevemos-hablar-rentismo-popular-cuando-casero-no-es-un-fondo-buitre>

“El retorno del rentista popular. O cómo se reconstruye la clase media”. En CTXT (artículo original, detrás de paywall): <https://ctxt.es/es/20190904/Politica/28083/Emmanuel-Rodriguez-vivienda-rentas-alquiler-propiedad-clase-media.htm>

A. Telmo <https://praza.gal/opinion/o-inquilinato-como-novo-proletariado-un-debate-necesario-sobre-a-vivenda>