
NO
ME
PIRO
STOP
DESAHUCIOS
PAH BCN
STOP
DESAHUCIOS
PAH BCN
STOP
DESAHUCIOS
PAH BCN

Despossessió

Itinerari de la crisi de l'habitatge a Espanya: De la bombolla a la venda del pis habitat

Investigació i redacció: Juanjo Ramón
Diseny, maquetació: L'Enxarxada SCCL
Foto de portada: Levon Schuller
Any: 2026
Llicència: CC BY SA

Aquest document està publicat sota llicència Reconeixement - NoComercial - Compartir Igual, que permet que altres remesclin, adaptin i desenvolupin el treball sense finalitats comercials, sempre que n'acreditin i en diguin l'autoria i llicenciïn les seves noves creacions en els mateixos termes.

Aquest informe s'ha elaborat en el marc del projecte "Dret a l'habitatge i a l'energia: empoderament col·lectiu i assessorament jurídic".

ÍNDEX

	Resum executiu	5
	Introducció	6
	Metodologia	8
1.	Breu introducció acadèmica	10
2.	Com s'arriba fins aquí: de la bombolla a la Plataforma	13
3.	Fase 1 - La compra	15
4.	Fase 2 - La crisi i l'impagament	17
5.	Fase 3 - L'execució hipotecària	20
6.	Fase 4 - El lloguer social	23
7.	Fase 5 - La no renovació	25

8. Fase 6, la venda del pis habitat 28

9. El preu pagat: material i emocional 30

10. Els límits de les conquestes 32

11. Gènere i migració 34

12. 2026, un any clau 36

13. Les barreres a una segona oportunitat 40

14. Què es pot exigir ara 42

15. Conclusions 45

16. Usos d'aquest document 46

Fonts i bibliografia

Resum executiu

Aquest informe analitza la crisi de l'habitatge a Espanya entre 1997 i 2026 com un únic procés de sis fases connectades: la compra, l'impagament, l'execució hipotecària, el lloguer social, la no renovació del contracte i la venda del pis habitat a tercers. La despossessió pot allargar-se durant dècades i afectar més d'una vegada les mateixes famílies. L'anàlisi es recolza en les estadístiques del Consell General del Poder Judicial i de l'Institut Nacional d'Estadística, en els informes que la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i entitats col·laboradores publiquen des del 2013, i en la recerca acadèmica sobre financerització de l'habitatge.

Les sèries recopilades sumen 950.045 execucions hipotecàries entre el 2007 i el primer trimestre del 2026 i 627.901 llançaments practicats entre el 2013 i el 2025. L'organització de les persones afectades va aconseguir avenços legislatius com la Llei 24/2015 de Catalunya, que segons el mateix Grup Promotor de la norma va poder evitar fins al 28,2% dels desnonaments del període. El seu abast mai va arribar a la majoria dels casos i les impugnacions posteriors el van retallar: a l'octubre del 2024 el Tribunal Constitucional va anul·lar, entre altres disposicions, l'obligació de renovar el lloguer social, que era la seva peça més eficaç.

El 2026 el conflicte es va aguditzar. Entre gener i maig va perdre la vigència la moratòria extraordinària antidesnonaments, en vigor des del 2020, i es van reactivar 70.000 procediments suspesos. Al setembre i a l'octubre, després de les morts d'Olga i de Javier a L'Hospitalet i del desnonament i la mort de la Maricarmen a Madrid, el Congrés va rebutjar els decrets d'habitatge del Govern. Es van avançar les eleccions generals al 29 de novembre i els sindicats van convocar una vaga general per l'habitatge per a l'11 de novembre. El Govern va aprovar de nou un Reial decret llei el 6 d'octubre i la Diputació Permanent el va convalidar el 12 de novembre, amb la suspensió de desnonaments de persones vulnerables pròrrogada fins al 31 de desembre del 2030. Tot i això, milers de famílies continuen esperant una solució que els permeti quedar-se a casa seva.

L'informe conclou que la venda a tercers de pisos amb lloguer social o assequible vigent continua un mecanisme d'extracció de valor que la literatura acadèmica documenta des de fa dues dècades. Un habitatge passa de ser propietat familiar a garantia hipotecària, a actiu bancàri i a producte d'inversió, i qui hi viu en carrega les conseqüències econòmiques i de salut, un cost material i de salut mental verificat i quantificat. Davant d'això proposa cinc mesures, desenvolupades en el document de recomanacions que acompanya l'informe: un sistema d'avals públics, equivalent al que ja existeix per a joves, perquè recuperin la propietat les persones que la van perdre per execució hipotecària, i la compra pública d'habitatges amb lloguer assequible vitalici per a les que ja no puguin tornar a comprar.

Introducció

La crisi de l'habitatge a Espanya no va començar amb l'encariment dels lloguers ni va acabar quan els desnonaments hipotecaris van deixar d'ocupar les portades dels diaris. Les seves conseqüències s'estenen durant dècades i afecten famílies que, després de perdre la propietat dels seus habitatges, van aconseguir quedar-s'hi mitjançant contractes de lloguer social i avui tornen a enfrontar-se a la possibilitat de perdre la seva llar. En alguns casos, els mateixos habitatges que van ser objecte d'execucions hipotecàries han passat per diferents entitats financeres i fons d'inversió fins a acabar de nou al mercat, aquesta vegada amb els seus habitants a dins.

Despossessió reconstrueix aquest recorregut entre 1997 i 2026 a través de sis fases connectades: la compra, l'impagament, l'execució hipotecària, el lloguer social, la no renovació del contracte i la venda a tercers d'habitatges amb lloguer social o assequible vigent. No totes les famílies han travessat les sis etapes, ni necessàriament en el mateix ordre, però veure-les en conjunt permet entendre com les conseqüències de l'expansió hipotecària i de la crisi financera continuen presents sota altres formes d'inseguretat residencial.

L'informe neix de la necessitat de reunir i relacionar una documentació que fins ara està dispersa entre estadístiques oficials, recerques acadèmiques, informes d'organitzacions socials i testimonis de persones afectades. L'impulsa la PAH de Barcelona amb entitats col·laboradores en el marc de la campanya Rescata els teus Drets, i pretén ser una referència accessible i rigorosa per comprendre l'evolució del problema i fonamentar propostes d'intervenció pública.

La recerca s'ha desenvolupat entre juliol i novembre del 2026, amb informació recopilada fins al 10 de novembre. El seu àmbit és el conjunt d'Espanya, tot i que presta especial atenció a Catalunya i Barcelona, d'on procedeix bona part de la documentació i dels casos estudiats. Les principals fonts són les estadístiques del Consell General del Poder Judicial i de l'Institut Nacional d'Estadística, els informes publicats des del 2013 per la PAH Barcelona i entitats col·laboradores, la legislació i la jurisprudència aplicables i la literatura acadèmica sobre la financerització de l'habitatge. S'hi incorporen també testimonis que mostren com viuen aquests processos les persones afectades.

L'objectiu és establir la dimensió històrica i actual del problema, examinar els avenços i les limitacions de les mesures legals adoptades i explicar per què moltes famílies continuen en situació d'inseguretat residencial anys després d'haver perdut el seu habitatge. L'anàlisi identifica a més les barreres que dificulten la seva recuperació econòmica i habitacional i planteja mesures públiques per garantir-ne la permanència a la llar.

El concepte de despossessió dona nom a l'informe perquè descriu un procés que va més enllà de la pèrdua de la propietat. Inclou la pèrdua d'estabilitat residencial, de recursos econòmics i de capacitat per decidir sobre les condicions en què s'habita un habitatge. Des d'aquesta perspectiva, la venda de pisos habitats no és un fenomen aïllat, sinó una nova etapa en la transformació de l'habitatge en un actiu financer. El terme espoli es reserva per als casos en què l'anàlisi identifica actuacions i responsabilitats concretes que justifiquen aquesta caracterització.

El document comença situant la crisi espanyola en el context de la financerització de l'habitatge i reconstrueix les polítiques que van afavorir l'expansió del crèdit hipotecari. Després desenvolupa les sis fases del procés de despossessió, analitza les seves conseqüències econòmiques, socials i sobre la salut, i examina les respostes dels moviments pel dret a l'habitatge i els límits de la protecció legislativa. Els apartats següents tracten les desigualtats de gènere i d'origen migratori, l'evolució política del 2026 i les barreres estructurals que continuen impedint una solució duradora. L'informe planteja, després, dues propostes de política pública per recuperar l'estabilitat residencial de les persones afectades, desenvolupades en un document complementari de recomanacions, i es tanca amb les conclusions, una guia de lectura segons qui l'utilitzi i la bibliografia.



Metodologia

Aquest informe combina estadístiques oficials, recerques d'organitzacions socials i literatura acadèmica i periodelística per reconstruir l'evolució de la crisi de l'habitatge a Espanya entre 1997 i 2026. Recórrer a diferents fonts permet contrastar la informació i abordar aspectes del problema que els registres administratius no expliquen per si sols.

La principal base quantitativa són les sèries del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) i de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) sobre execucions hipotecàries, llançaments judicials i hipoteques constituïdes. Les dades s'han verificat directament contra els fulls de càlcul que publiquen tots dos organismes, tenint en compte les diferències entre els seus indicadors, períodes de referència i criteris de registre. Aquestes estadístiques donen la magnitud i l'evolució del problema, tot i que amb límits. La sèrie de llançaments practicats del CGPJ, per exemple, només té informació sistemàtica i comparable des del 2013, cosa que impedeix reconstruir els anys anteriors amb la mateixa precisió. A més, els registres judicials no recullen totes les situacions de pèrdua d'habitatge, com les sortides per finalització de contracte, els acords extrajudicials o els abandonaments previs a un procediment de desnonament.

Una segona font són els informes que la PAH de Barcelona i entitats col·laboradores publiquen de manera gairebé ininterrompuda des del 2013: l'Observatori DESCA, l'Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres i l'Agència de Salut Pública de Barcelona. Aporten informació sobre les condicions econòmiques i familiars de les persones afectades, les conseqüències sobre la seva salut i les desigualtats de gènere, que cap estadística oficial recull amb el mateix detall. La literatura acadèmica sobre moviments socials ha descrit aquest treball com una forma de "saber expert alternatiu" o "positivisme estratègic": la producció sistemàtica de dades quantitatives i qualitatives per part d'una organització social, amb finalitats d'incidència pública i legislativa. Els seus resultats s'interpreten segons l'àmbit territorial, la mida de les mostres i la metodologia de cada estudi, sense extrapolar-los de manera automàtica al conjunt de la població. Quan una xifra no té informació metodològica suficient, l'informe ho indica.

L'informe incorpora també recerques acadèmiques sobre la financerització de l'habitatge, les polítiques habitacionals i la trajectòria del moviment pel dret a l'habitatge, així com informació periodística contrastada de mitjans vinculats i no vinculats a les organitzacions estudiades. Aquestes fonts contextualitzen les estadístiques, reconstrueixen fets i permeten examinar les decisions polítiques, financeres i legislatives que han condicionat el problema. Per a l'anàlisi jurídica s'usen els textos legals i les resolucions judicials corresponents, i es distingeix entre les disposicions aprovades, les seves modificacions posteriors i les que han estat anul·lades o han perdut vigència.

El tractament de la informació separa les dades oficials, els resultats de recerques amb mostres delimitades, les estimacions i les interpretacions de les organitzacions consultades. La distinció pesa a l'hora de valorar l'impacte de les mesures de protecció, perquè el nombre de contractes de lloguer social oferts o signats no equival necessàriament al de desnonaments evitats. De la mateixa manera, una execució hipotecària iniciada no implica per si mateixa la pèrdua efectiva de l'habitatge.

L'informe no fa servir personatges ficticis ni reconstruccions narratives de casos individuals. Els testimonis citats corresponen a experiències documentades i es complementen amb una sèrie d'entrevistes en vídeo en què persones afectades expliquen en primera persona les etapes del procés. Aquest material enllaça les dades estadístiques i l'anàlisi legislativa amb el seu efecte en la vida quotidiana.

La recerca té una limitació territorial: bona part dels estudis sobre les persones afectades procedeix de la PAH de Barcelona i d'entitats que treballen sobretot a Catalunya. Per reduir aquest desequilibri s'incorporen estadístiques estatals i estudis d'altres territoris quan existeixen; tot i així, la informació de mostres locals s'usa per descriure les situacions estudiades i no com a representació estadística del conjunt d'Espanya.



I. Breu visió acadèmica

La crisi de l'habitatge a Espanya forma part d'un fenomen que afecta nombrosos països i que ha transformat la manera d'entendre i utilitzar l'habitatge. Leilani Farha, exrelatora especial de les Nacions Unides sobre el dret a un habitatge adequat, ha advertit que més de 1.800 milions de persones no tenen al món un habitatge adequat, més de 1.000 milions viuen en assentaments improvisats i es calcula que 15 milions són desallotjades per la força cada any. Per a Farha, l'actual crisi mundial de l'habitatge no es deu a una escassetat de recursos ni a una desacceleració econòmica, sinó al creixement econòmic i a la desigualtat creixent: una de les seves contradiccions principals és que es produeix en un context d'enorme acumulació de riquesa. L'habitatge ha guanyat valor com a producte financer mentre una part important de la població té cada cop més dificultats per accedir-hi.

Aquesta transformació es coneix com a financerització de l'habitatge, un procés pel qual els immobles, les hipoteques i els ingressos del lloguer es converteixen en actius destinats a generar rendibilitat financera. Un habitatge pot continuar complint la seva funció residencial i, alhora, formar part d'una cartera d'inversions que es compra, es ven o s'utilitza com a garantia d'altres operacions. Les decisions sobre la seva gestió deixen de dependre només de les necessitats de qui l'habita i passen a estar condicionades també pels objectius econòmics de les entitats propietàries.

El geògraf David Harvey va desenvolupar el concepte d'acumulació per despossessió per explicar com el capital amplia les seves oportunitats de benefici mitjançant la privatització, la mercantilització i la transferència de recursos i drets cap a interessos privats. A El nou imperialisme (2003), Harvey relaciona aquest mecanisme amb les transformacions econòmiques impulsades des dels anys setanta, en el capitalisme neoliberal. La privatització de serveis públics, la conversió de béns col·lectius (l'habitatge públic, les proteccions socials) en mercaderies i l'apropiació d'actius devaluats durant les crisis formen part d'un procés que permet concentrar riquesa sense necessitat de crear nous recursos. Aquest informe fa servir el concepte com a marc de referència per a les sis fases descrites a les seccions III a VIII, en cadascuna de les quals es privatitza o es mercantilitza un element que abans oferia una garantia mínima: el crèdit hipotecari, l'habitatge públic o el lloguer social.

Aplicat a l'habitatge, aquest enfocament ajuda a comprendre com un immoble pot canviar de funció econòmica sense deixar de ser la llar d'una família. Un habitatge comprat amb una hipoteca pot acabar adjudicat a un banc després d'una execució, incorporar-se a una cartera immobiliària i ser venut a un fons d'inversió. En cada operació canvia el propietari i poden sorgir noves oportunitats de rendibilitat, mentre les persones que hi viuen afronten les conseqüències de decisions sobre les quals gairebé no poden intervenir.

La sociòloga Saskia Sassen ha estudiat com l'expansió de les finances globals i la complexitat creixent de les seves operacions produeixen noves formes d'expulsió social i econòmica. La compravenda d'actius a través de societats, fons i altres intermediaris pot dificultar la identificació de les responsabilitats de cada operador. Al mercat immobiliari, aquesta complexitat compta especialment quan un pis habitat passa per diferents entitats propietàries. L'obligació de respectar els contractes i els drets de les persones residents continua vigent, però la successió d'operacions pot complicar la negociació i l'exigència de responsabilitats.

Els grans fons d'inversió ocupen un lloc central en aquest procés. Luis Sanmartín Cava, professor en Ciències Socials i Filosofia, proposa parlar de fons d'extracció i no de fons d'inversió, perquè el segon terme projecta la imatge de capitalistes que arrisquen capital propi, quan es tracta de mediadors que capten recursos aliens, entre ells plans de pensions, asseguradores i bancs, per col·locar-se com a intermediaris del teixit socioeconòmic. Aquests operadors no es limiten a aportar capital productiu: obtenen rendibilitat gestionant i apropiant-se d'ingressos generats per actius ja existents. A la dècada del 1970 gestionaven en conjunt un bilió de dòlars a escala global; avui en gestionen més de cent bilions. Participen en sectors com l'habitatge, l'energia, l'aigua o les infraestructures, i entre les seves estratègies hi ha la gestió accionarial de grans multinacionals, la gestió d'actius en sectors essencials i la compra d'empreses, deute o propietats depreciades per reorganitzar-los i obtenir beneficis amb la seva explotació o la seva venda posterior.

L'expressió popular fons voltor es fa servir sobretot per als operadors que compren deute o actius en dificultats a preus reduïts, amb l'expectativa d'obtenir una rendibilitat elevada. No tots els fons d'inversió segueixen aquesta estratègia, però la seva presència al mercat immobiliari espanyol va augmentar després de la crisi financera del 2008, quan bancs i altres societats van començar a vendre grans carteres de prèstecs i habitatges. Blackstone, un dels operadors presents en els casos estudiats en aquest informe, va adquirir actius immobiliaris i financers procedents d'aquesta reestructuració.

A Espanya, l'antropòleg Jaime Palomera ha analitzat les conseqüències del model de societat de propietaris impulsat durant el franquisme i consolidat després. L'extensió de l'habitatge en propietat va vincular l'accés a una llar a l'endeutament de les famílies i va convertir la hipoteca en una de les principals relacions econòmiques de les seves vides. Quan la propietat falla, el lloguer manté aquesta dependència, i en tots dos casos el valor generat va a qui posseeix l'actiu. Durant els anys d'expansió immobiliària, el crèdit va permetre sostenir una demanda d'habitatge a preus cada cop més alts. Quan va arribar la crisi, les famílies van carregar amb les conseqüències d'un endeutament que les institucions havien promogut i el sistema financer havia facilitat. La pèrdua de la propietat no va eliminar necessàriament aquesta dependència; moltes famílies que van patir execucions hipotecàries van aconseguir quedar-se als seus habitatges mitjançant contractes de lloguer social o assequible. Van deixar de pagar una hipoteca, però van continuar destinant part dels seus ingressos a un habitatge la propietat del qual havia passat a bancs, societats immobiliàries o fons.

El canvi de règim de tinença va evitar nombroses expulsions, tot i que no sempre va garantir l'estabilitat residencial a llarg termini.

Les recerques de Melissa García-Lamarca, basades en treball de camp amb assemblees de la PAH a Barcelona i Sabadell, ajuden a entendre les conseqüències personals de l'endeutament. L'autora analitza com les obligacions hipotecàries condicionen les decisions i la percepció que les persones tenen d'elles mateixes. Les que acudeixen a un assessorament col·lectiu després d'una execució desenvolupen una "subjectivitat endeutada" que porta a viure el deute com una responsabilitat individual absoluta, fins i tot quan l'impagament respon a circumstàncies econòmiques que afecten milers de llars. La vergonya i el sentiment de fracàs dificulten que les persones afectades vegin el caràcter col·lectiu de la seva situació.

L'organització a la PAH va ajudar a transformar aquesta experiència i, en aquest sentit, la tesi doctoral de Luis Sanmartín Cava estudia com les persones que arriben a les assemblees amb por i incertesa poden recuperar capacitat d'actuació mitjançant l'assessorament mutu, la negociació i la participació col·lectiva, amb l'expectativa d'una vida digna com a motor d'organització. El mateix moviment anomena PAHwer aquest procés d'empoderament, en què qui busca ajuda per resoldre el seu propi problema comença també a acompanyar altres persones afectades.

La PAH ha generat a més un coneixement que complementa les estadístiques oficials. Un estudi acadèmic del 2026, basat en cinquanta entrevistes i observació participant en assemblees de la PAH, analitza com el node de Barcelona desenvolupa des del 2013 mecanismes propis per recollir informació sobre execucions hipotecàries, desnonaments, condicions econòmiques i conseqüències socials de la pèrdua d'habitatge, amb enquestes que entre el 2013 i el 2024 van arribar a prop de 16.000 persones. Els seus autors descriuen aquestes pràctiques com una forma de saber expert alternatiu i parlen de positivisme estratègic per explicar l'ús combinat de dades quantitatives i testimonis en primera persona com a eines de coneixement i incidència pública. Aquesta producció d'informació importa perquè les estadístiques judicials donen el nombre de procediments i llançaments, però no expliquen per si soles què passa amb les famílies abans i després de perdre el seu habitatge. Els estudis de les organitzacions socials aporten informació sobre l'endeutament, la salut, les condicions de vida i les estratègies per evitar l'expulsió. El seu valor depèn, com en qualsevol recerca, de la transparència de les fonts, la metodologia i els límits de les mostres analitzades.

Aquestes aportacions permeten interpretar la crisi de l'habitatge des de dues dimensions relacionades. La primera és econòmica: la transformació d'habitatges, hipoteques i lloguers en actius capaços de generar rendibilitat per a diferents operadors. La segona és social: les conseqüències que aquesta transformació té sobre qui necessita aquests mateixos habitatges per viure. El recorregut que analitza aquest informe, des de la compra hipotecària fins a la venda de pisos habitats amb contractes de lloguer social o assequible vigents, mostra com totes dues dimensions poden continuar connectades durant dècades.

II. De la bombolla a la Plataforma

Entre el 1997 i el 2007, Espanya va viure una expansió immobiliària i creditícia sense precedents en la seva història recent. La construcció es va convertir en un dels motors de l'economia, i l'accés a la propietat es va impulsar amb polítiques fiscals, facilitats de finançament i un discurs que presentava la compra com l'opció més segura per a les famílies. Entre el 1998 i el 2007 es van formalitzar al voltant de 8,2 milions d'hipoteques, una mitjana aproximada de 822.000 anuals, segons la sèrie utilitzada en aquest informe. El crèdit va sostenir una demanda d'habitatge els preus de la qual creixien molt per sobre dels salaris.

Ada Colau i Adrià Alemany van identificar en les seves anàlisis un dels missatges d'aquella expansió: "Viure de lloguer tota la vida és llençar els diners en alguna cosa que mai serà teva". La idea estava molt estesa: pagar una hipoteca era invertir en el propi futur, i pagar un lloguer, lliurar diners sense obtenir patrimoni. La propietat es va convertir en una aspiració social i una aparent garantia d'estabilitat, tot i que moltes famílies van assumir deutes que comprometien diverses dècades d'ingressos.

La crisi financera del 2008 va deixar al descobert la fragilitat d'aquell model. L'atur, la caiguda del valor dels immobles i les dificultats per pagar les quotes van exposar milers de llars a procediments d'execució. A Espanya, adjudicar l'habitatge hipotecat no extingeix necessàriament tot el deute: si el valor obtingut no cobreix el que és legalment exigible, l'entitat pot reclamar la resta. Per a nombroses famílies, perdre la casa no va ser quedar lliures de la hipoteca, sinó continuar endeutades sense el seu principal patrimoni.

La resposta institucional va ser insuficient davant dels bancs, que podien iniciar procediments judicials mentre les famílies gairebé no tenien marge per negociar conservar l'habitatge o cancel·lar el deute. En aquest context va néixer la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), constituïda a Barcelona el febrer del 2009 a partir de la confluència de persones afectades, activistes pel dret a l'habitatge i experiències anteriors, entre elles V de Vivienda. El seu mètode va ser l'assessorament col·lectiu i la pressió pública sobre bancs i administracions. Les assemblees van permetre compartir informació sobre procediments, detectar pràctiques abusives i acompanyar famílies que havien viscut la seva situació en aïllament, i van convertir l'experiència individual de l'impagament en una reivindicació col·lectiva sobre com es concedien els prèstecs i com s'executaven. En els seus primers anys, la PAH va impulsar campanyes per aturar desnonaments, negociar dacions en pagament i garantir alternatives residencials. La seva principal iniciativa va ser la Iniciativa Legislativa Popular presentada amb altres organitzacions, que va reunir prop d'un milió i mig de signatures i va arribar al Congrés el 2013. Reclamava la dació en pagament retroactiva, la paralització dels desnonaments i un parc de lloguer social. Finalment les seves demandes no es van incorporar íntegrament a la legislació estatal, però van situar el problema hipotecàri al centre del debat públic.

Al març d'aquell any, el Tribunal de Justícia de la Unió Europea va dictar la sentença Aziz, arran d'una qüestió prejudicial d'un jutjat de Barcelona sobre les clàusules abusives d'un contracte hipotecari. El tribunal va considerar que la normativa espanyola no protegia de manera efectiva les persones consumidores, perquè els mecanismes judicials no permetien frenar l'execució mentre s'examinava la legalitat d'aquestes clàusules, i va obligar a modificar la legislació hipotecària i processal. Aziz no va reconèixer un dret general a conservar l'habitatge ni va cancel·lar automàticament els deutes, però va obrir noves vies de defensa judicial en el moment en què milers de famílies s'enfrontaven a execucions.

El dret a l'habitatge tenia a més un suport jurídic més ampli. L'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans inclou l'habitatge entre les condicions d'un nivell de vida adequat. L'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, ratificat per Espanya el 1977, reconeix el dret a un habitatge adequat, i les interpretacions del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals fixen obligacions i garanties davant dels desallotjaments forçosos. En l'àmbit estatal, l'article 47 de la Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat i encarrega als poders públics promoure les condicions per fer-lo efectiu i regular l'ús del sòl per impedir l'especulació.

La distància entre aquests reconeixements i la realitat de les famílies es va fer evident després de la crisi. Un volum col·lectiu del 2021 sobre la trajectòria de la PAH recull, a partir del Baròmetre Social d'Espanya, una estimació propera als dos milions de procediments per execucions hipotecàries i conflictes arrendataris per impagament entre el 2001 i el 2018. És una acumulació de procediments de naturalesa diferent, no el nombre de llars desnonades. El mateix treball examina com la manca d'alternatives va portar algunes famílies a ocupar habitatges buits, sobretot d'entitats financeres, la SAREB o altres grans tenidors.

Les estadístiques oficials donen la magnitud del procés. Segons la sèrie del Consell General del Poder Judicial recopilada per a aquest informe, entre el 2007 i el primer trimestre del 2026 es van registrar 950.045 execucions hipotecàries. L'any de més incidència va ser el 2010, amb 93.636 procediments iniciats, més de 256 diaris. Els llançaments judicials practicats sumen 627.901 entre el 2013 i el 2025, amb un màxim el 2013 de 67.189, prop de 184 al dia, i uns altres 4.005 en el primer trimestre del 2026, uns 45 diaris. Són indicadors diferents: les execucions són procediments iniciats per reclamar deutes garantits amb immobles; els llançaments, desallotjaments judicials efectivament practicats, inclosos els de conflictes de lloguer. No es poden sumar per saber quantes famílies han perdut el seu habitatge, però mostren la dimensió i la persistència de la crisi.

L'organització de les persones afectades va aconseguir canvis legislatius i solucions concretes per a moltes famílies, però la crisi no va acabar amb les primeres dacions en pagament, les sentències sobre clàusules abusives o els acords de lloguer social. Els habitatges van continuar canviant de propietari i moltes de les persones que havien aconseguit quedar-s'hi van tornar a enfrontar-se, anys després, a noves amenaces d'expulsió.

III. Fase 1 - La compra

Durant dècades, comprar un pis va ser presentat a Espanya com una de les decisions més assenyades que podia prendre una família. La propietat significava estabilitat, seguretat per a la vellesa i un patrimoni per deixar als fills. El lloguer, en canvi, s'associava a alguna cosa provisional, a una etapa que s'havia de superar tan aviat com els ingressos permetessin demanar una hipoteca. Aquesta preferència no va néixer de les famílies. És el resultat d'una política pública amb gairebé setanta anys de recorregut, que va fer de la propietat privada la via principal d'accés a una llar.

El 1957, José Luis Arrese, primer ministre d'Habitatge de la història espanyola, va formular el principi que orientaria la política habitacional durant la resta de la dictadura i bona part de la democràcia posterior: "volem un país de propietaris, no de proletaris", amb un doble objectiu: crear una base social amb interès en l'estabilitat del sistema i reduir el conflicte entre l'Estat, propietari de l'habitatge social, i els seus arrendataris. El canvi va ser profund: el 1950, el 51% de la població espanyola vivia de lloguer, un percentatge que superava el 90% a Madrid o Barcelona, i el 2007, el 87% de la població estava en règim de propietat, una proporció superior a la mitjana europea. Entre una data i l'altra, la construcció d'habitatge per a la venda, les facilitats de finançament i les polítiques fiscals favorables a la compra van anar desplaçant el lloguer.

La democràcia va heretar aquest model i, lluny d'abandonar-lo, el va consolidar. La Llei del Mercat Hipotecari del 1981 va ampliar l'accés al crèdit hipotecari. El 1998, el Govern de José María Aznar va aprovar una Llei del Sòl que va liberalitzar la qualificació de terrenys urbanitzables, una mesura que, combinada amb els baixos tipus d'interès de l'entrada a l'euro, va contribuir a les condicions que van precedir la bombolla immobiliària de la dècada següent. Els seus efectes depenien també del planejament urbanístic i de les competències autonòmiques i municipals. A tot això es van sumar els incentius fiscals, entre ells la desgravació per compra d'habitatge habitual, i una política econòmica que va trobar en la construcció un dels seus principals motors.

Entre el 1998 i el 2007, Espanya va viure una expansió immobiliària extraordinària. Es van aixecar centenars de milers d'habitatges cada any, els preus van pujar molt per sobre dels salaris i els bancs van competir per col·locar hipoteques. Que el valor dels pisos no deixés de pujar alimentava la idea que comprar era sempre una bona inversió, i fins i tot amb preus alts esperar semblava arriscar-se a no comprar mai.

Els bancs no es van limitar a finançar una demanda que ja existia: van ajudar a crear-la. Van concedir hipoteques a terminis de dècades, per imports elevats respecte al preu de compra, i van recórrer a avals familiars per tancar operacions que els ingressos de qui demanava el prèstec difícilment sostenien. En ocasions, pares, mares i altres familiars van posar el seu propi habitatge com a garantia de la hipoteca dels seus fills, de manera que la responsabilitat d'una compra podia arribar a diverses generacions.

Les taxacions formaven part del mecanisme. Amb els preus a l'alça, una valoració cada cop més alta justificava prèstecs cada cop més grans, i l'expectativa que l'immoble continuaria revaloritzant-se reduïa la percepció del risc, tant per als bancs com per a les famílies. Però les conseqüències d'una caiguda de preus no es repartien per igual. El banc conservava el dret a reclamar el deute en els termes del prèstec; la família havia compromès els seus ingressos futurs i, de vegades, el patrimoni de qui l'avalava.

Les famílies que anys després anirien a la PAH de Barcelona permeten reconstruir aquest període des de dins. La meitat de les seves hipoteques es van signar durant el bienni 2005-2006, i entre el 2004 i el 2007 es concentra el 84% de totes les hipoteques contractades per qui componen la mostra d'un informe del 2018. L'import mitjà contractat voltava els 200.000-250.000 euros, a retornar en terminis de 26 a 30 anys en més de la meitat dels casos. No eren operacions d'especulació immobiliària: en molts casos es tractava de famílies treballadores que compraven la casa on pensaven viure. Convé recordar que és una mostra de famílies que van acabar a la PAH, no del conjunt de les persones hipotecades.

Un testimoni publicat el 2022 per Juanjo Ramón descriu el context en què es prenien aquestes decisions: la compra d'un habitatge el 1998, amb una quota que no superava el 30% dels ingressos de la llar i sense avals. Abans de signar havien calculat les despeses i comprovat que l'economia familiar les suportava; segons les seves paraules, "havíem fet molts números i comprat basant-nos-hi per poder viure folgadament". El relat il·lustra que moltes compres no van ser imprudents: es van decidir en unes circumstàncies que semblaven raonablement estables i en les condicions que oferien i acceptaven els mateixos bancs.

Poques famílies podien preveure que l'ocupació, els ingressos i el valor dels habitatges canviarien tant i tan de pressa, ni que el sistema financer que havia facilitat l'endeutament rebria després ajudes públiques mentre milers de llars afrontaven soles les conseqüències. Durant la bombolla, comprar s'havia presentat com una garantia de seguretat; quan el mercat es va enfonsar, per a moltes persones aquesta garantia es va convertir en un deute del qual resultava extraordinàriament difícil sortir.

Aquesta dimensió temporal continua a la vista. Segons l'Institut Nacional d'Estadística, en la seva Estadística sobre Execucions Hipotecàries, el 44,3% de les execucions iniciades el primer trimestre del 2026 corresponen a hipoteques signades entre el 2005 i el 2008, proporció que el segon trimestre ascendeix al 46,7%. Aquest mateix segon trimestre, les execucions hipotecàries sobre habitatge habitual van arribar als 3.703 casos, un 27,5% més que un any abans i la xifra trimestral més alta en nou anys; el conjunt d'execucions sobre habitatges de persones físiques va créixer un 23,6% interanual. Gairebé vint anys després de l'esclat de la bombolla, els prèstecs signats en el seu punt àlgid continuen apareixent en els procediments d'execució.

IV. Fase 2 - La crisi i l'impagament

Quan van començar a aparèixer els primers senyals d'esgotament del mercat immobiliari, milions de famílies continuaven pagant hipoteques contractades durant els anys d'expansió. El preu de l'habitatge havia pujat molt per sobre dels salaris, però el crèdit fàcil havia permès sostenir les compravendes. A partir del 2007, l'encariment del finançament, la desacceleració de la construcció i les primeres dificultats del sistema financer van començar a trencar aquest equilibri. La crisi internacional del 2008 va accelerar un procés que a Espanya tenia causes pròpies, lligades a l'endeutament privat i a la dependència econòmica del sector immobiliari.

El reconeixement polític de la gravetat va ser més lent que la crisi mateixa. Durant mesos, el Govern de José Luis Rodríguez Zapatero va mantenir el missatge que "Espanya va bé", segons recull Catalunya Plural. Al setembre del 2008, el mateix mes de la fallida de Lehman Brothers, la llavors ministra d'Habitatge, Beatriz Corredor, va declarar que "aquest és un bon moment per a algú que vulgui comprar un habitatge". Un nombre indeterminat de famílies van signar o mantenir les seves hipoteques en aquest període. El missatge institucional xocava amb una realitat que ja començava a veure's: queien les vendes, es complicava el finançament i es destruïa ocupació, senyals del final d'un model econòmic construït sobre el creixement immobiliari.

Per a les famílies hipotecades, la crisi va arribar per dues vies. La primera va ser la pèrdua d'ingressos: el tancament d'empreses, l'atur i la precarietat laboral van reduir la capacitat de moltes llars per afrontar els seus pagaments. La segona va ser l'encariment de les quotes de les hipoteques a interès variable, sobretot durant la pujada de l'euríbor prèvia a l'esfondrament dels tipus. Famílies que havien calculat les seves despeses amb una quota determinada van veure com pujava mentre els seus ingressos s'estancaven o desapareixien.

Un cas documentat el 2014 mitjançant treball etnogràfic a la PAH de l'Hospitalet il·lustra el mecanisme de l'impagament: una família amb una hipoteca contractada el 2005 va veure com la seva quota mensual passava de 900 a 1.800 euros en el curs d'uns mesos, a mesura que pujava l'euríbor, segons documenta Maka Suárez. Duplicar el rebut va convertir una obligació assumible en una càrrega impossible de sostenir. I després de l'impagament, els interessos de demora agreujaven encara més el deute: podien oscil·lar entre el 14% i el 30%, de manera que una família que ja havia pagat 80.000 euros d'una hipoteca de 180.000 podia arribar a la subhasta devent més de 200.000. L'impagament poques vegades començava amb la decisió de deixar de pagar. Abans s'esgotaven els estalvis, es demanava ajuda a familiars i amistats, es recorria a targetes de crèdit o se sol·licitaven nous prèstecs per cobrir les quotes. Moltes famílies van retallar en alimentació, subministraments, transport o atenció sanitària per continuar pagant al banc. L'habitatge ocupava el primer lloc entre les obligacions, tot i que això deteriés les condicions de vida de tota la llar. Cada mensualitat pagada guanyava unes setmanes, però també endarreria el moment d'admetre que la situació era insostenible.

Les dades de la PAH Barcelona permeten veure què causava aquests impagaments. Segons un informe del 2018, el 68,1% dels casos analitzats es van deure a pèrdua de feina o situació d'atur i el 22,3% a divòrci o separació, amb les dones representant el 64% d'aquests casos; un 43,1% va assenyalar la pujada de la quota hipotecària com a factor contribuïdor. Les causes podien sumar-se en una mateixa família: perdre la feina podia coincidir amb una pujada de la quota o amb una ruptura de parella que obligava a sostenir l'habitatge amb un únic ingrés. Els ingressos nets mitjans de les famílies afectades voltaven els 939 euros mensuals, i en el 70% dels casos no arribaven als 1.200 euros. Amb aquests recursos, mantenir una hipoteca signada en plena expansió era en molts casos materialment impossible. La pressió de les quotes, a més, no és cosa del passat: el 2026, l'euríbor va encadenar tres mesos consecutius de pujada i va tancar maig al 2,804%, el seu nivell més alt en vint mesos.

La vergonya va ser una de les conseqüències menys visibles de la crisi hipotecària. La propietat s'havia presentat durant dècades com a senyal d'estabilitat i responsabilitat, i no poder pagar la casa significava, per a moltes persones, haver fracassat en una de les decisions més importants de la seva vida. La recerca acadèmica descriu el primer efecte de l'impagament com a emocional abans que econòmic: vergonya i aïllament, com descriu Melissa García-Lamarca. Algunes persones amagaven la situació a familiars, amistats i veïns; d'altres evitaven obrir les cartes del banc o contestar les seves trucades. La por de perdre la casa es barrejava amb el temor de ser jutjades.

Un estudi del 2015 realitzat amb setanta persones afectades per la PAH de La Rioja documenta aquest trànsit mitjançant entrevistes directes, segons Carmen Sabater i Joaquín Giró. Les organitzacions d'acompanyament descriuen les persones arribant "amb els ulls buits, el rostre pàl·lid, amb viseres per amagar el rostre". Una persona entrevistada descriu l'experiència de perdre l'habitatge com "ficar 20 anys de la teva vida en unes caixes"; una altra resumeix la seva posició com "a mi no em fan fora per morosa sinó per ser pobra, i a molta honra!". Una casa guarda anys de feina, relacions, records i projectes que les estadístiques hipotecàries no recullen. El mateix estudi registra que el 82,2% de les llars espanyoles tenia l'habitatge en propietat en aquell moment, proporció que queia a la meitat entre els menors de 30 anys.

A aquesta situació es va sumar un discurs públic que carregava la responsabilitat de la crisi sobre qui s'havia endeutat. L'expressió "Haver viscut per sobre de les possibilitats" es va convertir en explicació recurrent dels problemes econòmics del país. Aplicada a les famílies hipotecades, atribuïa a la decisió individual el que va ser una política de crèdit, sòl i incentius fiscals sostinguda institucionalment, i ignorava el paper de les entitats financeres, de les polítiques públiques que havien incentivat la compra i de les condicions laborals que havien permès assumir al principi els prèstecs. El retret es resumia en una frase que moltes persones afectades van sentir una vegada i una altra: "ningú et va posar una pistola al cap perquè t'hipotequéssis", expressió que Juanjo Ramón va documentar a Catalunya Plural.

L'argument convertia una crisi econòmica i financera en una suma d'errors individuals. Qui havia perdut la feina havia de respondre d'un deute calculat sobre uns ingressos que ja no tenia. Qui havia contractat una hipoteca variable havia d'assumir l'evolució dels tipus d'interès. Qui havia comprat seguint les recomanacions de bancs i administracions era assenyalat per haver confiat en ells. La responsabilitat de les entitats que van concedir i comercialitzar aquells prèstecs quedava en segon pla.

L'aparició de la PAH va permetre qüestionar aquesta interpretació. Les primeres reunions van posar en contacte persones que fins aleshores havien viscut els seus problemes en solitari. En compartir les seves circumstàncies van comprovar que les seves experiències es repetien: hipoteques concedides en condicions semblants, pèrdues de feina, dificultats per negociar amb els bancs, amenaces d'execució. El que cada família havia viscut com un fracàs particular apareixia com la conseqüència d'un problema col·lectiu. La PAH va resumir la seva posició en el lema "això no és una crisi, això és una estafa", com recull Maka Suárez, que rebutjava que el cost de l'esfondrament immobiliari recaigués només sobre qui havia comprat un habitatge per viure-hi. Les assemblees van tornar la capacitat d'actuar a persones que havien arribat convençudes que no tenien cap alternativa.

Però l'impagament continuava avançant per una via que les famílies a penes podien controlar. Quan la negociació amb el banc fracassava i el deute acumulat arribava a determinats límits, l'entitat podia iniciar un procés judicial per reclamar el prèstec. La família deixava d'enfrontar-se únicament a una dificultat econòmica i passava a afrontar la possibilitat de perdre legalment el seu habitatge.



V. Fase 3 - L'execució hipotecària

L'execució hipotecària va convertir les dificultats econòmiques de milers de famílies en procediments judicials que podien acabar amb la pèrdua de l'habitatge. A Espanya, la hipoteca no limitava, amb caràcter general, la responsabilitat de qui havia demanat el prèstec a l'immoble mateix. L'habitatge era la garantia del deute, però perdre'l no cancel·lava necessàriament tot el que quedava per pagar. Aquesta característica del sistema hipotecàri espanyol es va tornar decisiva quan el valor dels immobles va caure després del 2008.

El procediment podia començar quan una família acumulava impagaments suficients perquè el banc reclamés anticipadament el prèstec, conforme al contracte i a la legislació aplicable. Des d'aquell moment, el deute deixava de ser només les mensualitats endarrerides: el banc podia reclamar el capital pendent, amb els interessos i les despeses legalment exigibles. Si la família no aconseguia frenar el procediment mitjançant el pagament, la negociació o una resolució judicial favorable, l'habitatge podia acabar subhastat i adjudicat a un tercer o al mateix banc.

La caiguda dels preus va agreujar les conseqüències. Famílies amb hipoteques de 180.000, 200.000 o 250.000 euros podien descobrir que l'immoble ja no valia prou per cobrir el deute reclamat, i aquesta diferència podia continuar sent exigible després de l'execució, dins dels límits que fixava la llei. Una família podia perdre la propietat de casa seva i continuar obligada a retornar part del prèstec amb què l'havia comprada.

Un informe del 2013, el primer d'aquesta sèrie a escala estatal, va documentar que entre el 2008 i el 2014 es van produir a Catalunya 115.000 execucions hipotecàries i 54.520 desnonaments, més de la meitat amb menors a càrrec. Convé distingir tots dos indicadors: l'execució hipotecària és el procediment per reclamar un deute garantit amb un immoble, i el desnonament, l'execució material de la resolució judicial que obliga a lliurar l'habitatge. A més, no tots els desnonaments procedien d'execucions hipotecàries, perquè una part corresponia a conflictes de lloguer i a altres procediments. Tot i així, les xifres donen la mesura de l'emergència d'habitatge que va acompanyar l'esfondrament immobiliari.

Els problemes hipotecàris tampoc es van repartir per igual. Una anàlisi geogràfica de 957 fitxes de la PAH Barcelona (2013-2015) mostra que els districtes de Nou Barris i Sant Martí concentren el 55% dels afectats per problemes hipotecàris de la ciutat (35% i 20% respectivament), segons Eduard Sala, amb una correlació moderada entre menor renda familiar i major incidència hipotecària. Dins de Nou Barris, el barri de Ciutat Meridiana va arribar a conèixer-se popularment com "Villa Desahucio". Aquestes xifres descriuen els casos registrats per l'organització i no permeten calcular la incidència sobre el conjunt de llars de cada districte, però indiquen que la crisi es va concentrar en territoris populars, on moltes famílies depenien de salaris modestos, ocupacions inestables i prèstecs a molt llarg termini, i perdre ingressos tenia conseqüències especialment greus.

A Barcelona, el 55% de les hipoteques de les famílies afectades corresponia a dues entitats, Catalunya Caixa i BBVA, totes dues receptores d'ajudes públiques durant el rescat bancàri, i un 36% de les persones enquestades va declarar haver rebut un tracte que considerava denigrant per part del seu banc. La negociació es produïa en condicions molt desiguals: les entitats comptaven amb departaments jurídics, capacitat econòmica i coneixement especialitzat, i moltes famílies afrontaven els procediments sense recursos per entendre'n les conseqüències o defensar els seus interessos.

El cas de Francisco Hurtado permet seguir aquest recorregut durant més de quinze anys. Un testimoni recollit en l'informe del 2018 de la PAH Barcelona explica que, després del tancament de la seva empresa el 2010, va intentar vendre el seu habitatge per saldar el crèdit hipotecari, però el banc no va acceptar ofertes que no cobrissin la totalitat del deute. Segons el seu propi relat, publicat el 2021, la manca de pagament no responia a manca de voluntat de pagar. Després de l'execució va obtenir un lloguer assequible amb CaixaBank i va poder continuar a casa seva, tot i que a partir d'aleshores la seva seguretat depenia de la durada d'un contracte i de les condicions per renovar-lo. El seu cas no va ser una excepció: unes famílies van ser expulsades i altres van aconseguir dacions en pagament o lloguers socials, però en cap, perdre la propietat va posar fi al conflicte d'habitatge; la continuïtat a la llar quedava subjecta a nous contractes, decisions empresarials i canvis legislatius. Una mateixa família podia passar per diverses situacions d'inseguretat al llarg dels anys.

Mentre les entitats rebien diverses formes de suport i rescat, les famílies endeutades no van obtenir una solució general que cancel·lés els seus deutes en lliurar l'habitatge. La dació en pagament, una de les principals reivindicacions de la PAH des de la seva fundació, permet precisament això: lliurar l'immoble per extingir el deute hipotecàri en els termes acordats. El deute que quedava després de perdre l'habitatge allargava durant anys les conseqüències del procediment. Els embargaments d'ingressos o comptes i les reclamacions de quantitats pendents dificultaven la recuperació, i la inclusió en fitxers de morositat com ASNEF restringia durant anys l'accés a lloguer, subministraments i finançament, una de les barreres estructurals per tornar a començar. La PAH utilitza el terme "mort civil" per descriure aquesta situació: l'obligació de retornar el prèstec pendent persisteix després de la pèrdua de l'habitatge que el garantia, mentre l'entitat creditora pot a més obtenir un segon guany en revendre l'immoble.

Amb els anys va canviar també qui controlava part dels habitatges procedents de la crisi hipotecària. La reestructuració bancària, la venda de carteres d'actius i l'entrada de fons d'inversió van transformar el mercat: habitatges que havien comprat famílies i que després es van adjudicar a bancs van passar a formar paquets que es comercialitzaven entre grans operadors. Els registres de desnonaments de la PAH Barcelona recullen aquest desplaçament: entre el 2018-2019 i el 2020-2022, el pes dels bancs com a demandants de desnonament va descendir del 25% al 14%, mentre que el dels fons d'inversió va augmentar de l'11% al 25%, segons l'informe de Manuel Gabarre. Els quatre operadors privats amb més incidència en el període més recent són Blackstone (11,8%), la SAREB (11,3%), Cerberus (7,3%) i Lone Star (2,9%).

El canvi de propietari no eliminava les necessitats de qui continuava vivint en aquelles cases. Per a les famílies, l'habitatge continuava sent la seva llar; per a qui l'adquiria, era un actiu dins d'una cartera que havia de rendir. Les mobilitzacions de la PAH van aconseguir aturar desnonaments, negociar cancel·lacions de deute i obrir alternatives residencials per a nombroses famílies. Una de les més importants va ser el lloguer social, que va permetre a persones que havien perdut la propietat continuar al seu habitatge pagant una renda adaptada a la seva situació econòmica.



VI. Fase 4 - El lloguer social

La crisi hipotecària va deixar milers de famílies en una situació difícil de resoldre. Havien perdut la propietat del seu habitatge, però continuaven necessitant un lloc on viure mentre tenien ingressos insuficients per pagar un lloguer de mercat i tampoc podien obtenir una nova hipoteca. En nombrosos casos, el pis que havien perdut continuava buit o havia passat a l'entitat que va executar el prèstec; continuar a l'habitatge amb un lloguer assequible es va convertir en una de les principals reivindicacions de les persones afectades. Perdre la titularitat ja no havia de significar per força un desnonament. Si l'entitat propietària acceptava un contracte amb una renda adaptada als ingressos de la llar, la família conservava el seu habitatge i recuperava una certa estabilitat. La fórmula cobrava un pes especial quan l'immoble havia passat a bancs rescatats amb diners públics o a societats que havien comprat grans carteres procedents d'execucions hipotecàries.

Les primeres solucions van ser fruit de negociacions i accions. La PAH va acompanyar famílies en els procediments d'execució, va organitzar mobilitzacions davant les entitats i va reclamar que els habitatges adjudicats es destinéssin a lloguers socials. La pressió col·lectiva va aconseguir acords que difícilment s'haurien aconseguit negociant per separat. Però l'accés a aquestes solucions depenia de la voluntat de cada entitat i de la capacitat d'organització de les persones afectades, i sense una obligació legal general, famílies en situacions semblants rebien respostes diferents.

A Catalunya, la mobilització va portar part d'aquestes reivindicacions al terreny legislatiu. La Llei 24/2015, del 29 de juliol, contra els desnonaments i la pobresa energètica, va néixer d'una Iniciativa Legislativa Popular impulsada per la PAH, l'Observatori ODESCA i l'Aliança contra la Pobresa Energètica (APE), que va reunir 150.000 signatures i va ser aprovada per unanimitat al Parlament. La norma obligava els grans tenidors a comprovar la situació de vulnerabilitat de la família i a oferir-li un lloguer social abans d'un desnonament, amb una renda ajustada a la seva capacitat econòmica segons els percentatges que fixava la llei. Establia a més un mecanisme de segona oportunitat per als deutes d'habitatge, prohibia els talls de subministraments a llars vulnerables i obligava a la cessió temporal de pisos buits d'entitats financeres.

La definició de "gran tenidor" ha canviat diverses vegades. La Llei 24/2015 la va limitar inicialment a bancs i persones jurídiques propietàries de més de 1.250 metres quadrats d'habitatge; el Decret llei 17/2019 la va ampliar a persones físiques propietàries de més de quinze habitatges; la Llei 1/2022, després de l'anul·lació d'aquest decret llei per motius de forma, va recuperar aquesta definició i la va estendre a persones físiques i jurídiques amb més de deu habitatges; i la llei estatal 12/2023, pel dret a l'habitatge, va fixar una definició per a tot l'Estat: més de deu immobles urbans d'ús residencial o més de 1.500 metres quadrats de superfície residencial, amb un llindar que pot baixar a cinc immobles en zones de mercat tensionat.

Darrere d'aquesta successió de normes hi va haver una disputa d'anys. Les organitzacions pel dret a l'habitatge exigien obligacions efectives per a qui concentrava molts immobles, i les impugnacions qüestionaven aspectes competencials i constitucionals de la regulació catalana. El Govern central va recorrer la Llei 24/2015 davant el Tribunal Constitucional, que va mantenir la seva suspensió durant mesos al·legant riscos per a la "sostenibilitat del sistema financer", el mateix argument emprat per suspendre lleis equivalents a Andalusia, Navarra, Canàries i el País Basc. Les reformes posteriors també van acabar recorregudes, de manera que els drets de les famílies i les obligacions de les entitats depenien d'un marc jurídic en canvi constant.

Tot i això, la legislació catalana va permetre oferir milers de lloguers socials. Segons dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, entre el 2017 i el 2023 es van registrar 19.925 oferiments de lloguer social, que, aplicant la mida mitjana de la llar catalana, equivalen a unes 49.813 persones. En el mateix període, el CGPJ va registrar 70.552 llançaments practicats a Catalunya. D'aquí surt el 28,2% amb què el Grup Promotor de la llei estima l'efecte màxim de la norma sobre els desnonaments. Cal tenir en compte que els oferiments no són contractes signats, que no totes les situacions en què es van produir haurien acabat en llançament, i que per calcular l'impacte real caldria saber quantes ofertes es van convertir en contractes i quants procediments es van suspendre o no van arribar a iniciar-se. El que sí mostren les dades és l'efecte de la reforma del 2022: els oferiments van augmentar un 294% respecte a l'any anterior, coincidint amb la recuperació de la vigència plena de la Llei 1/2022.

La Llei 1/2022, del 3 de març, va ampliar la Llei 24/2015 i va introduir l'obligació de renovar el lloguer social quan, en vencer el contracte, la família continuava en situació de vulnerabilitat. La renovació era decisiva. Els lloguers socials havien evitat l'expulsió immediata de moltes famílies, però els seus contractes tenien una durada determinada, i en vencer la necessitat d'habitatge no havia desaparegut. Moltes persones continuaven amb ingressos modestos, pensions reduïdes o situacions laborals que els impedien accedir al mercat privat. Si el propietari podia negar-se a renovar sense oferir alternativa, la família tornava al mateix risc de pèrdua de la llar que havia motivat la intervenció.

L'octubre del 2024, el Tribunal Constitucional (sentença 120/2024, del 8 d'octubre), arran d'un recurs de més de cinquanta diputats del Grup Popular, va declarar inconstitucionals diversos preceptes de la Llei 1/2022, entre ells l'obligació de renovar el lloguer social quan s'extingia el contracte, per envair la competència estatal sobre legislació processal, i l'article 7, per vulnerar el principi de culpabilitat. L'obligació d'oferir lloguer social es va mantenir en els supòsits que ja preveia la Llei 24/2015, i els contractes signats abans de la sentença van continuar en vigor. Sense l'obligació de renovar, la família podia quedar-se sense renovació i tornar al risc de perdre la seva llar.

El lloguer social ha cobert una bona part de l'emergència a la qual es volia donar resposta amb la Llei 24/2015, però davant d'un marc legal tan canviant i sempre en contra d'oferir lloguers tan baixos, per a moltes famílies la seguretat residencial té data de venciment.

VII. Fase 5 - La no renovació

Una família que ha complert totes les seves obligacions pot tornar al punt de partida quan el seu contracte de lloguer social venç. Aquí no hi ha hipoteca impagada ni banc reclamant un deute: el lloguer està al corrent i n'hi ha prou que la propietat comuniqui que no renovarà perquè la família hagi de marxar, tret que hi hagi una pròrroga legal o una altra protecció. No cal procés judicial, i per això aquest conflicte escapa al que les mobilitzacions de la crisi van aprendre a frenar: execucions, dacions en pagament i llançaments.

El mercat agreuja la sortida. Qui paga una renda ajustada a una pensió o a un salari modest troba al seu barri pisos que costen diverses vegades aquesta quantitat, i l'alternativa de vegades no és un altre pis, sinó marxar del municipi, allunyar-se de la família o dependre de solucions provisionals.

Després de l'anul·lació de l'obligació de renovar pel Tribunal Constitucional el 2024, una sentença de l'Audiència Provincial de Barcelona de juny del 2025 va fixar que continuar pagant la renda no dóna dret a la renovació i que n'hi ha prou amb un burofax per no prorrogar el contracte, segons idealista/news. Amb aquest criteri, complir el contracte i tenir dret a renovar-lo són coses diferents, tot i que la sentença no nega altres formes de protecció, que depenen del tipus de contracte, de la normativa aplicable i de cada cas.

El cas de Francisco Hurtado recorre aquestes etapes sense canviar de pis: impagament hipotecàri, execució, lloguer social amb CaixaBank i, el 14 de maig del 2026, un venciment sense renovació inicial. CaixaBank només ho va resoldre amb una pròrroga de dos anys, després de reunir unes 600 signatures de suport i acollint-se al Reial decret llei de pròrroga de lloguers de la secció XII. Segons la PAH, la pròrroga és insuficient, perquè el lloguer continua absorbint aproximadament la meitat dels seus ingressos.

Entretant, la compravenda de carteres ha canviat la relació entre propietaris i inquilins. Després de la crisi financera, bancs, societats immobiliàries i fons van adquirir carteres que incloïen habitatges habitats, procedents d'execucions hipotecàries, dacions en pagament, promocions d'habitatge protegit o parcs que havien canviat de titularitat. El seu origen jurídic i el seu règim de protecció eren diferents, però els habitatges circulaven entre propietaris amb les famílies dins.

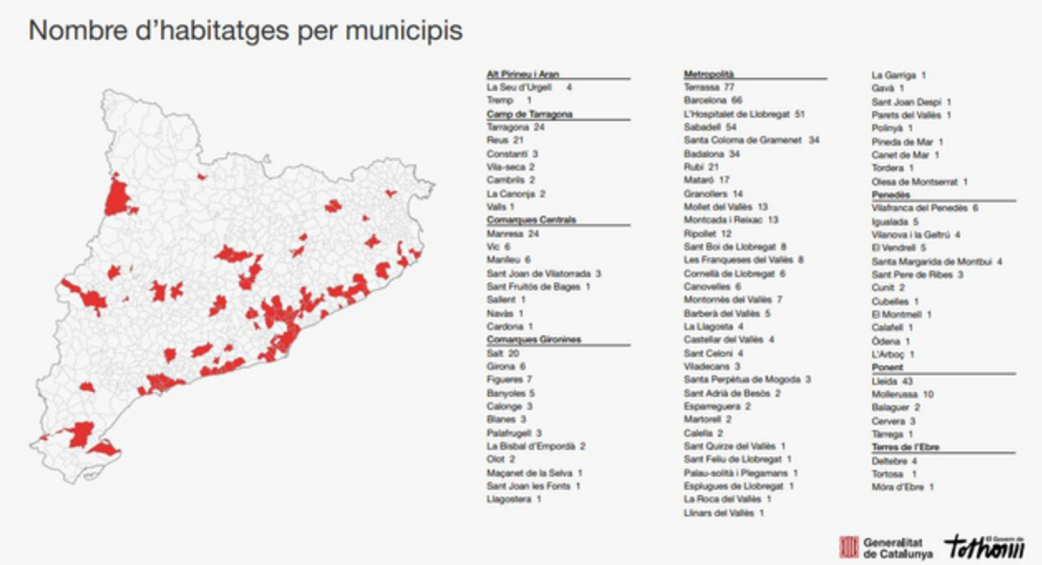
Madrid ofereix un dels antecedents més coneguts. El 2013, l'Ajuntament va vendre 1.860 habitatges socials de l'Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo a un fons, amb un benefici del 227% per a Blackstone en un període reduït, en la mateixa operació en què va adquirir una cartera de 100.000 hipoteques de Catalunya Caixa.

Anys després, unes 5.000 famílies es van veure afectades quan Brookfield va comprar un paquet d'actius a Blackstone: els lloguers socials, d'uns 500 euros el 2013, van pujar en cada renovació fins a prop de 1.000 euros, segons eldiario.es.

A Catalunya es va registrar un patró semblant el juny del 2026, amb una administració pública com a demandant. Els desnonaments en pisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) es van intensificar, amb almenys deu casos identificats a Barcelona per subrogació del contracte, impagaments o ocupació; no tots corresponien a contractes de lloguer social vencuts. El 15 de maig del 2026, activistes de la Confederació Sindical d'Habitatge de Catalunya (COSHAC) es van manifestar a la seu de l'AHC per exigir la suspensió dels desnonaments, i la Mesa d'Emergència de Barcelona va assolir en aquest període el seu màxim històric, amb 754 famílies en llista d'espera.

Algunes carteres incloïen famílies desnonades. El 2015, la Generalitat va anunciar que podia optar a comprar 1.404 pisos d'entitats financeres a preus d'entre 5.000 i 20.000 euros, els que els bancs oferien a fons d'inversió per pisos procedents de desnonaments i dacions en pagament. D'aquests, 904 eren de CatalunyaCaixa, que els oferia a Blackstone, el fons que s'havia fet amb el control de les seves hipoteques; la majoria eren a l'àrea metropolitana de Barcelona, amb 150 a l'Hospitalet de Llobregat i 142 a Barcelona. Els preus anaven de 5.000 euros a Palafrugell i 6.000 a Tortosa a 10.000 a Lleida, 20.000 a Sabadell i una mica més de 20.000 a Barcelona, segons eldiario.es. Les xifres no són directament comparables amb el que les famílies van pagar per les seves cases, perquè el preu d'una cartera, els deutes associats i les condicions de cada operació responen a mecanismes diferents. Tot i així, una família va poder perdre el seu habitatge per no retornar un prèstec de centenars de milers d'euros i, anys després, aquell immoble s'oferia a un fons d'inversió per una fracció d'aquest valor.

La compra pública ha resolt alguns conflictes, com el febrer del 2025, quan la Generalitat va anunciar la compra per tanteig i retracte de 743 pisos procedents d'execucions hipotecàries, per 72 milions d'euros, per mantenir en titularitat pública les famílies del programa Reallotgem que hi viuen, segons la nota de premsa del Govern.



A Casa Orsola, un edifici de l'Eixample amb uns vint habitatges, la mobilització del Sindicat de Llogateres va portar l'Ajuntament i la fundació Hàbitat3 a negociar-ne la compra davant el risc de desnonament dels seus inquilins, cosa que va aturar els desnonaments i va sotmetre l'edifici a criteris de lloguer social. Són operacions que exigeixen recursos i negociació cas per cas mentre continuen vencent contractes, i no resolen l'escassetat d'habitatge assequible. El parc d'habitatge públic de Barcelona se situa en un 1,35% del total.

La venda d'habitatges habitats suposa un pas més en aquest procés. Quan venç un contracte de lloguer social, i fins i tot mentre continua vigent, el propietari pot oferir l'habitatge a qui hi resideix abans de treure'l al mercat, a un preu que moltes famílies no poden assumir. És la pràctica d'Anticipa, filial de Blackstone, que ofereix als seus inquilins la possibilitat de comprar el pis a preus actuals de mercat, sense tenir en compte quant va pagar el fons per adquirir-lo ni, en el cas de les famílies que anteriorment eren propietàries, les quantitats que ja havien abonat d'hipoteca abans de perdre l'habitatge i els anys que porten pagant un lloguer social.

Fonts de l'empresa havien anunciat la intenció de no renovar 400 contractes de lloguer social; després de fer-se pública la pràctica, Blackstone assegura que no durà a terme una liquidació massiva de lloguers i que negociarà cada situació individualment.

El conflicte ha anat canviant d'interlocutor: primer els bancs que van finançar les compres, després les entitats que es van quedar amb les cases i ara propietaris que no renoven o que venen. Per als grans operadors, el mateix immoble ha passat de garantia hipotecària a habitatge adjudicat, actiu en lloguer i producte en venda.

És el cas de la Vilma, veïna de l'Hospitalet de Llobregat, que va comprar el seu habitatge abans de la crisi del 2008, però les dificultats per afrontar la hipoteca amb Banco Popular la van portar a acordar una dació en pagament. El pis va acabar en mans de Blackstone, amb qui va signar dos contractes successius de lloguer social.

Després de rebre la negativa a renovar el contracte per tercera vegada, Anticipa li ofereix comprar per 227.000 euros el mateix habitatge que anys enrere havia estat seu, una quantitat que considera injusta i que no pot assumir.



https://www.instagram.com/pah_barcelona/reel/DbYkCgHzByj/

VIII. Fase 6, la venda del pis habitat

Nota terminològica: aquest informe fa servir l'expressió "pis habitat" per als habitatges on resideixen famílies amb contractes de lloguer social o assequible vigents, i els distingeix així de l'ocupació sense títol habilitant. Un contracte en vigor no impedeix necessàriament la venda de l'immoble, però obliga a examinar els drets que conserva la part arrendatària davant de la nova propietat.

L'última fase comença quan una família que va perdre el seu habitatge en la crisi hipotecària i va aconseguir quedar-s'hi amb un lloguer social descobreix que l'immoble és una altra vegada en venda. En alguns dels casos documentats per la PAH Barcelona, l'entitat propietària li ofereix comprar-lo a un preu vinculat al mercat actual. Si no pot, l'habitatge pot passar a un altre propietari tot i que el contracte continuïi vigent. Les famílies no s'enfronten necessàriament a un desnonament immediat ni han incomplert res; el problema és que la seva continuïtat a casa torna a dependre de les decisions de qui compra i de les proteccions legals aplicables.

L'oferta es formula sobre el valor actual de l'habitatge. Ni els pagaments de l'etapa hipotecària ni les rendes posteriors es tradueixen, per si mateixos, en una rebaixa del preu. Són relacions jurídiques diferents, però per a la família formen la història del seu patiment: durant anys va destinar gran part dels seus ingressos a conservar la llar i ara se li proposa una altra operació per recuperar-la.

Comprar no està a l'abast de totes. Algunes famílies conserven deutes de l'execució, han patit embargaments o figuren en fitxers de morositat; d'altres han passat llargs períodes en atur, tenen ingressos reduïts o depenen d'una pensió. Qui va comprar amb trenta o quaranta anys pot rebre l'oferta a prop de la jubilació o ja jubilat, sense termini per retornar un prèstec. I les entitats valoren ingressos, estabilitat laboral, deutes, edat i termini: una família que accedeix al lloguer social precisament per la seva situació econòmica difícilment aconsegueix finançament per comprar a preu de mercat.

El mercat del 2026 eixampla aquesta distància. Segons l'Institut Nacional d'Estadística, el primer trimestre es van constituir 131.554 hipoteques, el volum més alt per a aquest període en quinze anys. L'Índex de Preus d'Habitatge, publicat el 7 de setembre, va registrar el segon trimestre una pujada interanual del 12,2%, el 45è trimestre consecutiu d'augments i el sisè seguit per sobre del 12%: un 12,9% en l'habitatge de segona mà i un 7,4% en el nou. Entre el preu de compra original, el valor d'adjudicació després de l'execució i el preu actual hi ha una diferència considerable, i el preu que s'ofereix a la família respon a un mercat que ha pujat amb força, no a la capacitat de pagament que va justificar el lloguer social.

Si la família no compra, la propietat pot vendre a un tercer: un fons, una societat immobiliària, una empresa patrimonial o un particular. Els portals anuncien aquests habitatges com a oportunitats d'inversió, per sota del preu de mercat i de vegades amb la menció expressa d'un "contracte social vigent". El descompte no significa que l'immoble valgui menys com a habitatge, sinó que qui compra no en té l'ús immediat i ha de respectar el contracte. Compensa a qui calcula que, en acabar el contracte o quan sigui legalment possible recuperar la possessió, podrà vendre sense inquilins, llogar en altres condicions o fer servir l'habitatge.

La venda d'un habitatge arrendat no extingeix per si sola el contracte: la Llei d'Arrendaments Urbans subroga el comprador en la posició de l'arrendador, amb efectes que depenen de la data del contracte, la seva durada i el règim aplicable. El nou propietari no pot exigir la sortida immediata, però en vencer el contracte pot decidir no prorrogar-lo si la llei ho permet, i la continuïtat torna a dependre d'una negociació. Aquest marge s'ha reduït: la sentença del Tribunal Constitucional d'octubre del 2024 va anul·lar determinades obligacions de renovació del lloguer social i va restar abast a les imposades als grans tenidors, i la moratòria antidesnonaments, vigent des de l'abril del 2020, tampoc cobria aquest cas, perquè no s'aplicava a la finalització d'un contracte de lloguer social ni regulava la venda d'habitatges habitats. El 2026 aquesta moratòria es va retirar i es van reactivar 70.000 procediments suspesos.

La successió de propietaris complica la negociació. L'entitat que va executar la hipoteca no és necessàriament la que va concedir el lloguer ni la que ven després, i un habitatge pot passar per diverses societats i fons amb criteris de gestió diferents. Les obligacions no desapareixen amb el canvi de titular, però identificar l'interlocutor i arribar a un acord costa més.



IX. El preu pagat: material i emocional

Quan una família que va perdre l'habitatge rep l'oferta de tornar-lo a comprar, l'operació es planteja en funció de la seva capacitat econòmica actual, que depèn del que ha passat abans: anys d'hipoteca, la pèrdua de la propietat en una execució, deutes pendents i una part dels ingressos destinada posteriorment al lloguer social.

Pel que fa al cost material, el preu de mercat que es demana en la recompra no reflecteix aquest esforç. Les quotes hipotecàries pagades abans de l'impagament no donen dret a descompte en una recompra, ni els lloguers socials posteriors compten com a aportació. Jurídicament són pagaments de relacions diferents, però per a qui els va fer són la història del seu patiment durant anys.

L'execució hipotecària deixa seqüeles financeres. Quan l'adjudicació no cobreix tot el deute, algunes famílies continuen devent després de perdre la casa, i els embargaments, la dificultat per obtenir crèdit i la inclusió en fitxers de morositat en van condicionar durant anys les possibilitats. Encara que van cancel·lar els deutes, la pèrdua de patrimoni i el temps transcorregut van reduir la seva capacitat d'estalvi.

El context és de dificultat creixent per accedir a l'habitatge. Catalunya va tancar el 2025 amb un 24,8% de la seva població en risc de pobresa o exclusió social, la taxa més alta en una dècada, i el llindar de risc de pobresa es va situar en 13.862 euros anuals per a una persona sola i en 29.109 euros per a una llar de dos adults i dos menors. Són xifres de la població general, no de les famílies afectades. Hi ha a més 568.000 llars catalanes amb precarietat habitacional; el risc de pobresa arriba al 34,4% entre qui viu de lloguer, davant l'11,3% de qui té l'habitatge en propietat, i entre el 2014 i el 2025 els lloguers van pujar un 58,07%, cosa que dificulta trobar alternativa quan acaba un contracte social o assequible. L'1,2% de grans tenidors posseeix prop d'una quarta part del parc immobiliari considerat, amb una mitjana de 41,6 habitatges cadascun.

Entre les persones afectades per desnonaments, la situació és més precària: un estudi del 2015 va documentar que el 40% de les famílies participants ingressava menys de 749 euros al mes, i el 65% de les llars monoparentals.

Tanmateix, més enllà del cost material, cal posar el focus en el preu emocional que es paga en una situació així. Perdre l'habitatge en una execució és una ferida que no es tanca. No desapareix quan es cancel·la el deute ni quan s'aconsegueix un lloguer social: la casa on es van criar els fills, on es va forjar amb il·lusió un projecte de vida, deixa de ser de la família, i aquesta continua vivint-hi, de vegades entre les mateixes parets, sabent que ja no li pertany.

Les xifres mostren fins on arriba el dany. Una investigació del 2014 amb 905 persones de la PAH a Catalunya, comparada amb l'Enquesta de Salut de Catalunya del mateix període, va trobar una prevalença de mala salut mental del 90,6% en les dones i del 84,4% en els homes, davant del 15,5% i el 10,2% en la població general. El disseny de l'estudi no permet atribuir tota la diferència al procediment hipotecari.

La mateixa investigació va trobar pitjor salut autopercebuda entre qui havia estat desnonat sense dació en pagament que entre qui havia cancel·lat el deute lliurant l'habitatge: a la pèrdua de la llar s'hi afegia la càrrega de continuar responent per una propietat que ja no es tenia. Un informe del 2015 va registrar símptomes de tristesa en la meitat dels nens i nenes de les famílies estudiades, davant del 10% de la població infantil de referència, i canvis d'escola en el 80% de les famílies. Una investigació amb metodologia de Fotovoz, amb 18 participants de la PAH Barcelona, va identificar deu categories de factors mediadors entre la inseguretat residencial i la salut.

La subjectivitat endeutada, concepte de Melissa García-Lamarca, explica per què l'impagament es viu com a fracàs personal encara que respongui a una crisi col·lectiva: l'obligació de pagar s'interioritza fins que moltes persones se senten responsables d'una situació en què també van intervenir el mercat laboral, la concessió de crèdit i les decisions dels bancs. L'organització col·lectiva de la PAH va ajudar a qüestionar aquesta lectura, però recuperar capacitat d'actuació no esborra les conseqüències acumulades: una dació en pagament, un desnonament aturat o un lloguer social resolen una amenaça immediata sense reparar tot el que s'ha perdut.

Per això l'oferta de compra arriba com un cop baix. Qui la rep veu obrir-se una possibilitat: tornar a ser propietària de la casa que li van prendre, tancar la ferida comprant allò que va perdre, recuperar amb una signatura el que anys d'impagament, execució i lloguer no han tornat. L'esperança és comprensible, i és el que fa el mal. La xifra que es demana és la d'un mercat que la família no pot pagar, sense estalvis, sense accés al crèdit i de vegades sense l'edat que exigeix una hipoteca, i l'operació que prometia reparar queda fora del seu abast. La casa es perd per segona vegada, ara amb la culpa afegida de no haver pogut estar a l'altura del que se li proposa.

L'asimetria és en allò que cada part posa sobre la taula. Per a qui ven, és una transacció dins d'una cartera. Per a la família, és l'ocasió de recuperar la llar i de deixar enrere el trauma, i el que se li demana no inclou el que ja ha pagat ni el que ja ha patit. Qui va afrontar l'impagament amb fills petits pot estar ara a prop de la jubilació, amb menys ingressos, menys accés al crèdit i menys capacitat per a un altre trasllat, i la pèrdua arriba en un moment de la vida en què ja no queda temps per començar de nou.

X. Els límits de les conquestes

Des del 2009 la PAH ha aturat desnonaments, negociat solucions per a famílies endeutades i impulsat canvis legislatius, però algunes de les seves principals reivindicacions només es van incorporar en part a l'ordenament jurídic. Aquest balanç explica per què les famílies que es van quedar al seu habitatge amb un lloguer social tornen a estar avui en risc de perdre'l.

La dació en pagament retroactiva va ser una de les primeres reivindicacions. La PAH va impulsar amb altres organitzacions una Iniciativa Legislativa Popular recolzada per prop d'un milió i mig de signatures perquè lliurar l'habitatge cancel·lés el deute, però la proposta no es va convertir en una obligació legal general.

El 2012 el Govern central va aprovar, mitjançant el Reial decret llei 6/2012, un Codi de Bones Pràctiques d'adhesió voluntària que preveia la reestructuració de deutes i, en determinades condicions, la dació en pagament. Des de la seva posada en marxa s'han rebut 188.358 sol·licituds i s'han resolt 72.102 operacions: 63.705 amb reestructuració del deute, 8.377 amb dació en pagament i només 20 amb quitança. L'adhesió de 88 entitats va portar a aplicar la dació en més del 40% de les execucions amb lliurament d'habitatge entre el 2013 i el 2015. El Codi va donar solució a milers de famílies, però la seva aplicació va dependre de requisits econòmics i dels procediments de cada entitat, i la cancel·lació del deute pel lliurament de l'habitatge mai no es va reconèixer com un dret de totes les persones afectades.

El lloguer social assequible va ser una altra conquesta. A Catalunya, la Llei 24/2015 va obligar determinats grans tenidors a oferir lloguer social abans d'iniciar certs procediments de pèrdua d'habitatge, i altres comunitats van aprovar normes equivalents. Moltes famílies van evitar l'expulsió i van continuar a la seva llar, però la mesura no va arribar a la majoria de les persones desnonades ni es va estendre al conjunt de l'Estat. Les modificacions posteriors i les sentències del Tribunal Constitucional van limitar a més algunes obligacions de renovació de la norma catalana, de manera que la protecció davant del desnonament inicial no sempre va garantir la continuïtat del contracte anys després.

La campanya Stop Desnonaments va convertir la presència col·lectiva davant dels habitatges amenaçats en una eina per frenar llançaments i obligar les entitats a negociar. No existeix un recompte estatal sistematitzat de les paralitzacions, i els de cada plataforma fan servir períodes i criteris propis. PAH Barcelona documenta 1.470 desnonaments paralitzats entre el 2016 i el 2025, i un balanç d'àmbit estatal recull 4.065 llançaments paralitzats, sense precisar-ne la metodologia. Són registres del propi moviment i no equivalen a les estadístiques judicials, que comptabilitzen 627.901 llançaments practicats entre el 2013 i el 2025.

El moviment va canviar també la percepció pública de l'endeutament. Els primers anys de la crisi, l'impagament es presentava sovint com a fruit de decisions individuals irresponsables, i la PAH va qüestionar aquesta lectura amb assessorament col·lectiu, mobilitzacions i denúncia de les pràctiques bancàries. Ada Colau i Adrià Alemany van afirmar el 2014 que "la PAH ja ha guanyat", per haver transformat el debat públic i aconseguit que milers de persones deixessin de viure la seva situació com un fracàs personal, encara que això no va resoldre el problema estructural.

Aquesta insuficiència respon a una decisió política sostinguda. Cada conquesta va arribar retallada, com a adhesió voluntària o amb data de caducitat. El Codi de Bones Pràctiques va deixar la dació en pagament a la voluntat de cada entitat, i la Iniciativa Legislativa Popular que la feia obligatòria no va prosperar. El 2024, el Tribunal Constitucional va estimar parcialment un recurs del PP contra la reforma catalana del 2022 i va anul·lar preceptes que ampliaven l'obligació d'oferir lloguer social abans de demandar i que establien la renovació dels contractes de lloguer social. La moratòria antidesnonaments, vigent des del 2020, va deixar de ser-ho el 2026 després que un bloc format per PP, Vox i Junts rebutés la pròrroga al gener i al febrer. Aquest mateix bloc va tombar a l'abril i al setembre les pròrrogues de lloguer i a l'octubre els dos decrets del Govern central. La protecció convalidada al novembre torna a ser temporal: suspèn determinats desnonaments fins al 2030. Aquesta successió de rebuigs i suspensions amb el temps apunta a una voluntat política de mantenir el repartiment actual del risc, en què el deute i la pèrdua de l'habitatge recauen en les famílies i no en qui va concedir el crèdit o compra la cartera.

El balanç és desigual. Les conquestes van permetre que moltes famílies cancel·lessin deutes, evitessin desnonaments o es quedessin als seus habitatges amb un lloguer social, però no les van acompanyar durant tot el seu recorregut. La venda a tercers d'habitatges amb lloguer social vigent es produeix en aquest buit, i les famílies que van evitar l'expulsió poden trobar-se anys després amb una oferta de recompra que no poden pagar o amb un contracte de continuïtat incerta, sense una solució duradora davant les decisions dels successius propietaris.

XI. Gènere i migració en els processos de despossessió

La crisi de l'habitatge no colpeja tothom per igual. Les dones que sostenen soles una família i les persones migrants tenen més dificultats per accedir a un habitatge estable, afrontar les despeses de la llar i trobar una alternativa quan reben una ordre de desnonament, cosa que mostren tant els registres d'emergència habitacional com les investigacions amb persones afectades.

A Barcelona, les famílies monoparentals, majoritàriament encapçalades per dones, són el 29,4% de les llars ateses per risc de pèrdua d'habitatge i el 47,6% de les famílies amb menors en aquesta situació. Segons el Servei d'Intervenció i Mediació en situacions de Pèrdua d'Habitatge i Ocupacions (SIPHO), el 87,4% dels casos atesos inclou menors, davant del 35,9% del conjunt de llars de la ciutat. Amb fills i un sol ingrés, trobar un altre habitatge és més difícil en un mercat que demana contractes estables, garanties i pagaments inicials alts.

En les investigacions de la PAH de Barcelona i les seves entitats col·laboradores també predominen les dones. En un d'aquests estudis, el 71% eren dones i el 43,2% procedia de països de renda mitjana o baixa. Entre les dones migrades, el 52,5% va declarar haver patit discriminació racista en l'accés a l'habitatge o als subministraments, davant del 9,1% dels homes, una experiència que limita les opcions residencials fins i tot amb ingressos suficients per pagar un lloguer.

L'origen migratori va condicionar a més la relació de moltes famílies amb el sistema hipotecari. L'antropòloga Maka Suárez va documentar, en un estudi etnogràfic del 2014 amb famílies equatorianes de la PAH de l'Hospitalet de Llobregat, com va canviar el tracte abans i després de la crisi. En l'expansió immobiliària, comprar se'ls presentava com una inversió segura que fins i tot es podia vendre si tornaven al seu país; quan van arribar els impagaments, algunes persones entrevistades van explicar que empleats bancaris els van preguntar per què no tornaven. El discurs que havia promogut la seva entrada al mercat de la propietat va passar a qüestionar la seva permanència a Espanya.

També ha canviat a qui afecten els desnonaments. La investigació etnogràfica de Julieta Lechini, de màster i desenvolupada durant catorze mesos entre el 2025 i el 2026 a la PAH Barcelona i la cooperativa d'habitatge Les Juntes, descriu un panorama dominat pels conflictes de lloguer: segons les dades del CGPJ del 2025 que recull, els impagaments de lloguer superen el 75% dels casos i les persones deutores d'hipoteca són avui una minoria.

El lloguer pesa més en la població migrant. Lechini cita un estudi del 2025 segons el qual viu de lloguer el 70% de les llars migrants, davant del 14% dels espanyols de referència, i paga de mitjana uns 200 euros més per habitatges comparables. Un de cada quatre va canviar de residència més de tres vegades en cinc anys i el 35% va patir un trasllat forçat en la seva última mudança, una inseguretat que les estadístiques de desnonaments judicials no recullen. El 2023, la població estrangera era el 25,4% dels habitants de Barcelona, el percentatge més alt de la seva sèrie històrica des del 1977, segons dades de l'Ajuntament que cita Lechini. La seva presència als serveis d'emergència habitacional s'ha de llegir juntament amb aquest pes demogràfic i amb les barreres del mercat: la discriminació per origen, la dificultat per acreditar ingressos i la precarietat de certes feines redueixen l'accés a contractes de lloguer en condicions similars a les de la resta.

La situació administrativa afegeix una altra barrera. Diana Mata-Codesal, en una investigació etnogràfica del 2024 i el 2025 amb mares migrants en situació irregular a Barcelona, anomena cronopolítica habitacional uns temps institucionals que no responen a la urgència de les famílies. Al barri estudiat, l'espera mitjana per a una primera cita individual amb els serveis socials era de dos mesos, i des de la inscripció a la Mesa d'Emergència Habitacional fins a l'accés a un habitatge passaven més de dos anys. Una mare amb menors a càrrec, sense xarxa familiar propera o sense poder formalitzar un contracte, pot acabar acceptant allotjaments temporals o condicions inadequades mentre espera.

Algunes investigacions presenten també l'ocupació d'habitatges buits com a resposta a la manca d'alternatives: els informes de les organitzacions socials documenten casos de dones que, després d'un desnonament, ocupen habitatges buits de grans tenidors. És una figura diferent dels pisos habitats amb contracte de lloguer social vigent i de l'allanament de morada, que protegeix la inviolabilitat del domicili, i barrejar-los sota una mateixa etiqueta alimenta l'estigma. Les denúncies per allanament de morada van ser 185 a tot Espanya el 2022, i cap d'elles a Barcelona.

Les mesures de protecció de l'última dècada han ajudat algunes d'aquestes famílies, encara que la seva aplicació depèn de requisits legals i administratius que no sempre resulten accessibles. Segons un informe del 2022, la Llei catalana 24/2015 va evitar almenys 1.000 desnonaments a l'any i 200.000 talls de subministraments a Catalunya, sense arribar a la majoria dels casos. La Llei estatal 12/2023 pel dret a l'habitatge va prohibir els "desnonaments oberts" sense data fixa en tots els tipus de procés; va ampliar la suspensió del procediment d'un a dos mesos si el propietari és persona física i de tres a quatre si és persona jurídica; va fixar un criteri objectiu de vulnerabilitat en els desnonaments de lloguer (renda superior al 30% dels ingressos familiars) i va establir una intermediació prèvia obligatòria per als grans tenidors. El seu abast concret depèn del tipus de procediment, de la vulnerabilitat acreditada i de la normativa de cada territori.

XII. 2026, un any clau

Entre el gener i l'octubre del 2026, un bloc parlamentari format per PP, Vox i Junts, amb suport puntual d'UPN i Podemos, va aprovar una seqüència de votacions que va eliminar o reduir diverses proteccions legals relacionades amb l'habitatge. El 12 de novembre, la Diputació Permanent va convalidar un nou decret que restableix la suspensió de determinats desnonaments fins al 2030.

Segons dades del Consell General del Poder Judicial publicades el març del 2026, el 2025 es van practicar 24.540 desnonaments a Espanya, dels quals el 74,6% (18.317) va correspondre a impagament de lloguer i el 17,7% (4.356) a execucions hipotecàries. La moratòria antidesnonaments, vigent des de l'abril del 2020, va suspendre fins al 24% dels procediments de desnonament oberts a Espanya entre el 2020 i el 2024, protegint prop de 60.000 llars.

La cronologia de les mesures adoptades entre el desembre del 2025 i el novembre del 2026 és la següent:

- **16 de desembre del 2025.** La Comissió Europea presenta el primer Pla Europeu per a l'Habitatge Assequible. Segons Eurostat, els preus de compravenda han pujat un 55% i els de lloguer un 26% a la Unió Europea des del 2010, amb 1,3 milions de persones sense llar. La PAH va valorar el pla com a insuficient, assenyalant l'absència de límits vinculants al poder dels grans propietaris.
- **27 de gener del 2026.** El bloc PP-Vox-Junts rebutja el decret òmnibus que incloïa la pròrroga de la moratòria antidesnonaments.
- **9 de febrer del 2026.** El Parlament Europeu aprova en comissió un informe de recomanacions sobre la crisi de l'habitatge, impulsat per l'eurodiputat Borja Giménez Larraz (PPE), que inclou un registre europeu d'ocupacions il·legals.
- **19 de febrer del 2026.** La Generalitat de Catalunya aprova un fre a les compres especulatives d'habitatge en 271 municipis declarats zona de mercat tensionat.
- **26 de febrer del 2026.** El bloc parlamentari rebutja la moratòria presentada de manera independent. Des d'aquella data, 70.000 procediments de desnonament suspesos queden reactivats.
- **21 d'abril del 2026.** S'admet a tràmit una proposició de llei del PP que inclou desnonaments exprés per a bancs i fons d'inversió, la rebaixa del llindar de vulnerabilitat econòmica de 1.800 a 900 euros mensuals, i la derogació d'articles de la Llei d'Habitatge del 2023 sobre zones de mercat tensionat.
- **22 d'abril del 2026**. El Govern central aprova el Pla Estatal d'Habitatge 2026-2030, dotat amb 7.000 milions d'euros.
- **29 d'abril del 2026.** El bloc parlamentari rebutja el decret de pròrroga de lloguers, que hauria afectat tres milions de persones en un milió de llars.

- **A partir del 24 de maig del 2026.** Es registren manifestacions en més de quaranta ciutats de l'Estat.
- **7 de setembre del 2026.** El Congrés dels Diputats rebutja convalidar el Reial decret llei 8/2026, que establia una segona pròrroga extraordinària de dos anys per als contractes de lloguer que vencessin fins al desembre del 2027 i un límit del 2% en l'actualització anual de les rendes. La votació, amb 177 vots en contra de PP, Vox i Junts, reprodueix el resultat del 29 d'abril. El mateix dia, l'Institut Nacional d'Estadística publica l'Índex de Preus de l'Habitatge del segon trimestre, que confirma una pujada interanual del 12,2%, el 45è trimestre consecutiu a l'alça.
- **9 de setembre del 2026.** La Comissió Europea aprova l'Affordable Housing Act, que dona suport jurídic a les administracions nacionals, regionals i locals per regular el lloguer turístic en zones de mercat tensionat i redueix el risc de litigi que ha frenat ajuntaments com Barcelona o Madrid. Segons Moncloa.com, el lloguer turístic registrat representa l'1,2% del parc d'habitatge de la Unió Europea, però en alguns barris de Madrid equival al 56% del parc de lloguer de llarga durada. Barcelona ha anunciat l'eliminació progressiva dels seus prop de 10.000 pisos turístics legals per al 2028. La norma entrarà en vigor després de ser publicada al Diari Oficial de la UE, amb eines per als municipis al llarg del 2027, i la seva votació formal al Parlament Europeu està prevista per a la tardor del 2026.
- **16 de setembre del 2026**. L'Institut Nacional d'Estadística publica la seva Estadística sobre Execucions Hipotecàries del segon trimestre: les execucions sobre habitatge habitual arriben als 3.703 casos, un 27,5% més que un any abans i la xifra trimestral més alta en nou anys. El conjunt d'execucions sobre habitatges de persones físiques creix un 23,6% interanual, i Catalunya és la segona comunitat autònoma amb més casos (1.079 habitatges), només per darrere d'Andalusia.
- **Del 7 de setembre al 7 d'octubre del 2026.** Moren tres persones vinculades a processos de desnonament: l'Olga (7 de setembre), en Javier (30 de setembre) i la Maricarmen Abascal (7 d'octubre, catorze dies després del seu desnonament).
- **2 d'octubre del 2026.** El Congrés rebutja els dos decrets d'habitatge del Govern central, amb 178 vots en contra i 172 a favor el primer i 184 en contra i 166 a favor el segon. Voten en contra PP, Vox i Junts.
- **6 d'octubre del 2026.** El Consell de Ministres aprova de nou els dos decrets, amb les Corts dissoltes per la convocatòria d'eleccions generals per al 29 de novembre.
- **11 de novembre del 2026.** Vaga general per l'habitatge i els salaris, la primera en catorze anys.
- **12 de novembre del 2026.** La Diputació Permanent del Congrés convalida el Reial decret llei aprovat el 6 d'octubre.
- **13 de novembre del 2026.** Arrenca la campanya de les eleccions generals del 29 de novembre.

Tres morts i un punt d'inflexió. Entre el 7 de setembre i el 7 d'octubre van morir tres persones vinculades a processos de desnonament, en circumstàncies diferents. Aquest informe recull els tres casos tal com els descriuen les fonts citades, sense establir una relació causal única entre desnonament i mort.

Olga Matute, de 54 anys, veïna del barri de Santa Eulàlia de l'Hospitalet de Llobregat, vivia amb les seves dues filles, una d'elles menor, al pis que havia comprat feia uns vint anys amb una hipoteca del Banco Sabadell, segons eldiario.es, que també assenyala que el desnonament estava promogut pel fons Cerberus. Segons l'associació Som Santa Eulàlia i el Sindicat d'Habitatge de l'Hospitalet, que la van acompanyar, el desnonament s'havia paralitzat el juny del 2025, però el jutjat el va fixar finalment per al 15 d'abril del 2026. La nit anterior, l'Olga va ingressar a urgències psiquiàtriques de l'Hospital de Bellvitge després de dir que es llevaria la vida i va rebre l'alta aquell mateix dia; el desnonament es va executar, segons Newtral. Va morir per suïcidi el 7 de setembre, i les entitats veïnals ho van denunciar públicament el 21 de setembre, gairebé cinc mesos després del desnonament. Aquestes entitats van rebutjar presentar la seva mort com "una desgràcia inevitable i sense responsables" i van afirmar que les administracions coneixien la seva situació.

En Javier, sabater de 60 anys, va aparèixer mort el 30 de setembre al local del carrer Martí i Blasi, al barri de la Florida, on treballava i del qual havia de ser desallotjat. Els Mossos d'Esquadra van investigar la mort i les informacions d'El Món recullen que va deixar una carta en què relacionava la seva decisió amb el desnonament. És un cas diferent dels anteriors: es tractava d'un local comercial i no d'un habitatge, el procediment era una demanda per impagament del lloguer i, segons el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, no havia presentat oposició, recull El Món. L'Ajuntament de l'Hospitalet va lamentar que la mort coincidís amb l'operació en marxa per comprar, mitjançant el dret de tanteig i retracte, cinc edificis amb 148 habitatges, entre ells el del local.

La Maricarmen Abascal, de 87 anys, vivia des del 1956 en un pis de renda antiga del barri d'Ibiza, a Madrid, pel qual pagava uns 500 euros al mes amb una pensió d'uns 1.400. Després de la compra de l'edifici per una empresa el 2020, els nous propietaris van considerar esgotada la subrogació del contracte. El desnonament es va executar el 23 de setembre, després de quatre intents. Feia servir cadira de rodes, va ingressar a l'Hospital Gregorio Marañón i hi va morir el 7 d'octubre, segons un comunicat del Sindicat de Llogateres signat també per la seva família i la seva advocada. La propietat havia acceptat signar un contracte nou que li permetia tornar a casa seva, però no va arribar a tornar-hi. El seu cas no segueix la seqüència d'hipoteca, lloguer social i venda, però acaba igual: amb la pèrdua de l'habitatge després d'un canvi de propietari.

El desnonament de la Maricarmen va provocar concentracions, manifestacions i acampades a diverses ciutats sota el lema «Todos somos Maricarmen», i diversos mitjans el situen com a detonant del que va seguir: mobilitzacions, eleccions, nous decrets i vaga general.

El Consell de Ministres va aprovar el 6 d'octubre un Reial decret llei de mesures urgents per a la protecció de la funció social de l'habitatge i l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, que la Diputació Permanent del Congrés va convalidar el 12 de novembre.

Suspèn fins al 31 de desembre del 2030 els desnonaments de persones vulnerables sense alternativa habitacional en tres supòsits: quan demanden entitats que van comprar immobles o crèdits impagats per sota del seu valor de mercat, quan demanda un altre propietari i l'Administració no ha facilitat una alternativa, i en els desnonaments per impagament, on la comunitat autònoma que no ofereixi alternativa ha d'enervar l'acció en dos mesos. Si demanda un propietari, l'administració competent en habitatge compensa com a màxim la renda deixada de percebre, els subministraments impagats i les costes. Fins a aquesta mateixa data, els grans tenidors i les entitats que compren immobles o carteres de prèstecs hipotecaris impagats no poden comprar habitatge per menys del 70% del seu valor de mercat, fixat per una societat de taxació independent, tret d'excepcions com l'habitatge destinat a allotjament assequible o social i les compres d'ens públics. Els inquilins amb contracte vigent fins al 31 de desembre del 2028 poden demanar una pròrroga extraordinària de fins a dos anys, si estan al corrent de pagament, i fins al 31 de desembre del 2027 es limita l'actualització anual de la renda.

El 12 de febrer del 2026, el Relator Especial de les Nacions Unides sobre el Dret a l'Habitatge, Balakrishnan Rajagopal, havia sol·licitat per escrit a l'Estat espanyol el manteniment de la moratòria. El baròmetre de maig del CIS va registrar que el 49,8% de la ciutadania espanyola assenyala l'habitatge com el seu principal problema, el percentatge més alt de la sèrie històrica d'aquest organisme.

El preu mitjà del lloguer va tancar el primer trimestre del 2026 amb una pujada interanual del 9,1%. El Banc d'Espanya documenta una caiguda del 42% en l'oferta d'habitatge assequible en tres anys, i el dèficit acumulat d'habitatge a Espanya se situa al voltant de les 983.000 unitats. La PAH estima que el 2026 podria tancar amb més de 30.000 llançaments.

XIII. Barreres a la segona oportunitat

Les famílies que van perdre el seu habitatge en la crisi hipotecària no sempre han pogut recuperar l'estabilitat econòmica i residencial. Algunes van cancel·lar els seus deutes amb una dació en pagament; d'altres van continuar arrossegant obligacions després de l'execució. Moltes van romandre a la seva llar gràcies a un lloguer social, però sense recuperar la propietat ni tenir recursos per accedir a un altre habitatge. Quan aquests contractes venceixen o l'immoble es posa a la venda, trobar una alternativa continua condicionat per les conseqüències d'aquella primera pèrdua.

Exclusió financera prolongada. Els deutes pendents, els embargaments i la inclusió en fitxers de solvència com ASNEF dificulten l'accés a nous prèstecs, a determinats lloguers i a serveis contractats a nom propi. La llei limita el temps que poden conservar-se les dades d'incompliments, però esborrar una anotació no garanteix el crèdit: les entitats continuen avaluant ingressos, endeutament i capacitat de devolució. Per a una família que va perdre el seu habitatge anys enrere, tornar a comprar pot ser inviable encara que hagi regularitzat la seva situació.

Lloguer abusiu. El lloguer tampoc no ofereix necessàriament una sortida. Els preus han pujat i els requisits per signar un contracte poden excloure qui té ingressos reduïts o feines inestables. Si la família necessita continuar al mateix municipi per conservar la feina, l'escola dels fills, l'atenció sanitària o el suport familiar, trobar un habitatge més barat pot exigir un desplaçament que alteri l'organització de la seva vida.

Transformació del mercat. Han crescut els contractes de temporada i d'habitacions, que ofereixen menys estabilitat que l'arrendament d'habitatge habitual i no estan subjectes als mateixos límits de preu. Segons Idealista, el segon trimestre del 2026 el lloguer de temporada va créixer un 13% a escala nacional i va representar el 29% de l'oferta anunciada, mentre l'oferta de lloguer permanent descendia en zones de mercat tensionat: Sant Sebastià (-42%), Pamplona (-39%), la Corunya (-36%), Bilbao (-27%) i Barcelona (-11%). Són percentatges dels anuncis publicats al portal, no de tots els contractes existents. La Llei catalana 11/2025, en vigor des del gener del 2026, va imposar condicions als arrendaments de temporada en zones tensionades perquè aquesta modalitat no servís per eludir els límits del lloguer habitual. L'oferta temporal anunciada va baixar després a Girona (-52%) i Barcelona (-42%), però això no permet saber quants habitatges van passar al lloguer permanent, van sortir del mercat o van canviar de modalitat.
Un estudi del Ministeri de Drets Socials, Consum i Agenda 2030 presentat el 7 de setembre del 2026 estima que 1,15 milions de persones viuen a Espanya en lloguer de temporada (779.000) o d'habitacions (370.000). Unes 422.000, més d'un terç, van declarar que haurien preferit llogar un habitatge habitual complet sense haver-hi pogut accedir: aquestes modalitats no responen només a una preferència, sinó a la dificultat d'aconseguir contractes més estables.

Parc públic insuficient. Espanya té un 2,5% d'habitatge públic de lloguer, davant del 14% de mitjana de la Unió Europea i el 30% dels Països Baixos, segons Eurostat. A Catalunya el parc públic arriba al 2%, davant del 15% de mitjana europea. Aquesta escassetat limita la capacitat de les administracions per atendre qui no pot accedir al mercat privat i allarga les esperes.

Segons un informe del Ministeri d'Habitatge amb dades del 2025, el 28,6% dels habitatges d'Espanya, 7,7 milions, no són residència principal: uns 3,8 milions estan buits, 2,9 milions són segones residències i unes 380.000 són pisos turístics. Aquesta xifra podria cobrir deu vegades el dèficit residencial estimat pel Banc d'Espanya, de 750.000 habitatges. Només Croàcia, Bulgària, Grècia i Portugal tenen a Europa un percentatge més gran d'habitatge no principal que Espanya, davant del 18% de França, el 8% d'Alemanya o el 4% dels Països Baixos. Però aquestes categories no són equivalents i la seva distribució territorial és desigual: un habitatge buit en una zona sense demanda no resol les necessitats d'una família que ha de continuar a Barcelona, ni es pot destinar de seguida al lloguer social. A Catalunya s'identifiquen 417.652 habitatges buits el 2025, una xifra que depèn de la definició estadística i de la seva localització, i la seva incorporació al parc assequible dependria de l'estat, la titularitat, la situació jurídica i de les mesures públiques que en facilitin l'ús residencial.

Desgast acumulat. Les famílies procedents d'una execució hipotecària afronten aquestes condicions amb un patrimoni que pot haver-se reduït molt. Després d'anys pagant una hipoteca i després un lloguer social, algunes han arribat a edats en què és més difícil obtenir finançament a llarg termini; d'altres depenen de pensions o ingressos que no arriben per als preus actuals. Les ajudes públiques i els mecanismes d'emergència poden alleujar algunes situacions, però no sempre arriben abans que acabi un contracte o es produeixi un desnonament. L'escassetat d'habitatge i els terminis administratius empenyen algunes famílies a allotjaments provisionals o a solucions lluny del seu entorn, i una nova pèrdua pot arribar sense que s'hagin recuperat de l'anterior.

Per això l'oferta de recompra no és necessàriament una alternativa real. Poder comprar jurídicament no equival a tenir recursos per fer-ho, i la venda a un tercer pot deixar sense resoldre la continuïtat residencial quan el contracte acabi.

XIV. Un raig d'esperança: què es pot exigir ara

Entre el 2008 i el 2012 l'Estat va rescatar el sistema financer: una partida de fins a cent mil milions d'euros el 2008, el FROB el 2010 i la SAREB el 2012, amb 4.800 milions de capital (45% aportat per l'Estat) i un prèstec avalat de 51.000 milions per adquirir actius amb un valor comptable de 107.000 milions per 50.781 milions. Després va arribar l'estora vermella per a les socimis i els fons: la SAREB i sis operacions més de venda d'habitatge a fons entre el 2015 i el 2018 van posar al voltant d'un milió d'habitatges en mans d'inversors, finançades amb fons públics de manera directa o indirecta, mentre les socimis acollides al règim especial tributen al 0% en l'impost de societats. Ara toca rescatar les persones.

La política d'habitatge ja reconeix el perfil de qui té capacitat de pagament però no d'estalvi. La línia d'avals ICO per a primer habitatge cobreix fins al 20-25% del preu de compra per a menors de 35-40 anys, amb 2.500 milions d'euros adreçats a persones que "tot i tenir capacitat de pagament, no han pogut estalviar prou per a l'entrada". El Pla Estatal d'Habitatge d'abril del 2026 destina 7.000 milions a mesures similars, el Reial decret llei d'octubre crea TU CASA, 10.000 milions en prèstecs al 0% de fins al 20% del valor del primer habitatge habitual i un màxim de 50.000 euros, a tornar en fins a deu anys, i Catalunya ofereix mitjançant l'ICF un prèstec d'emancipació al 0% de fins a 50.000 euros, ampliat fins als 40 anys. Aquest mateix criteri és aplicable a les persones més grans de 50 anys que van perdre el seu habitatge per execució hipotecària durant la crisi del 2008-2014.

Aquests programes, tanmateix, deixen fora qui més ho necessita. Segons l'anàlisi de Miguel Ruiz Díaz-Reixa, accedir a un pis de 45 metres quadrats del Pla 50.000 habitatges de la Generalitat exigiria entre 996 i 1.327 euros nets mensuals segons la zona, una xifra que exclouria entre el 17,7% i el 62,9% de les noves llars que la mateixa Generalitat calcula que necessitaran ajuda. Segons l'INE, la població d'origen migrant accedeix a l'habitatge mitjançant lloguer en un 63,4% dels casos, davant l'11,7% de la població espanyola, cosa que indica una sobrerepresentació d'aquest col·lectiu entre qui quedaria exclòs.

Aquest diagnòstic porta a plantejar cinc marcs d'actuació, que s'inscriuen en el precedent de la campanya Obra Social PAH, iniciada el setembre del 2010, mitjançant la qual el moviment va recuperar edificis buits d'entitats rescatades per reallotjar més de 4.000 famílies desnonades. El context social actual, amb més criminalització de l'ocupació, fa preferible plantejar aquestes demandes per via institucional i legal.

1. **Aval públic per a qui torna a hipotecar-se.** Es proposa estendre a les persones que van perdre el seu habitatge habitual per execució hipotecària un aval públic equivalent al que ja existeix per a joves, atès que moltes presenten avui capacitat de pagament per a una nova hipoteca però no capacitat d'estalvi per a l'entrada, una condició agreujada pels anys d'inclusió en fitxers de morositat.
2. **Compra pública amb lloguer assequible vitalici.** Per a les persones que, per edat o nivell d'ingressos, no estan en condicions d'optar a una nova hipoteca, es proposa que l'administració exerceixi el dret de tanteig i retracte ja reconegut per la Llei 24/2015, adquireixi l'habitatge i atorgui a qui en va ser propietària un lloguer assequible vitalici. Un precedent és el d'una persona de més de 80 anys, afectada de la PAH Barcelona, que el juny del 2017 va obtenir un lloguer vitalici de Bankia després de diversos mesos de negociació.
3. **Propietat compartida amb l'administració.** El 29 de setembre del 2026, en el debat de política general, el president Salvador Illa va anunciar un programa de compra conjunta per a persones més grans de 40 anys amb ingressos estables i dificultats per accedir a una hipoteca. El programa es basa en la propietat temporal i compartida del Codi Civil de Catalunya, que mai no s'havia utilitzat. Entre els 40 i els 55 anys, la Generalitat assumeix la meitat de la propietat i la persona viu a l'habitatge com a propietària durant 50 anys; a partir dels 56, la Generalitat assumeix el 60% i el termini és de 40 anys. L'habitatge es pot vendre o deixar en herència, amb preferència de recompra per a la Generalitat, i en esgotar-se el termini torna al parc públic. El Parlament va rebutjar la mesura, però el Govern sosté que no requereix validació parlamentària i que l'aplicarà. El perfil al qual s'adreça coincideix amb el de les famílies d'aquest informe: persones que van perdre el seu habitatge en la crisi i avui superen els 50 anys, amb ingressos estables o una pensió, però sense estalvis per a l'entrada ni accés a una hipoteca. Per a elles aquesta via ofereix el que el lloguer vitalici no aconsegueix: tornar a ser propietàries, sense demanar-los un crèdit que el sistema els nega, d'una casa que va deixar de ser seva. **Es proposa, per tant, que el programa doni prioritat a qui va perdre l'habitatge per execució hipotecària i a les famílies amb lloguer social vigent en pisos posats a la venda, i que l'administració el pugui combinar amb el tanteig i retracte del segon marc perquè la família continuï al pis que ja habita.**
4. **Lloguer sense data de caducitat.** Una possible demanda és que els contractes de lloguer es renovin automàticament i passin a ser indefinits, de manera que l'arrendador hagi d'acreditar una causa justificada per no renovar i, si no n'hi ha, indemnitzi l'inquilí. És la més propera a la situació de les famílies d'aquest informe: el lloguer social que les manté a casa seva té data de venciment, i quan venç, o quan el pis canvia de mans, la continuïtat depèn de la voluntat del propietari. Aplicada al lloguer social, suposaria la seva renovació automàtica mentre duri la situació de vulnerabilitat.
5. **Prohibició de compres especulatives i de pisos habitats**. Una altra possible demanda enllaça amb les mesures que es debaten per limitar les compres especulatives, que actuen sobre el preu de compra i el perfil del comprador. Es planteja que arribin també a la venda de pisos habitats amb un lloguer social o assequible vigent: que qui compri assumeixi la continuïtat i la renovació del contracte, i que l'administració tingui preferència de compra davant d'un gran tenidor, mitjançant el tanteig i retracte.

Els cinc marcs parteixen del principi que les execucions hipotecàries, els lloguers socials revocables i les vendes d'habitatge habitat han generat un deute social que l'Estat no ha compensat amb una intensitat equivalent a l'esforç destinat al rescat bancari.

Joseph Stiglitz, economista en cap del Banc Mundial entre el 1997 i el 2000, va descriure els rescats bancaris com una transferència dels contribuents als tenidors de deute en analitzar el cas irlandès. El 2020, el ministre d'habitatge danès, Kaare Dybvad, va promoure una normativa adreçada específicament a limitar les pràctiques de fons d'inversió en el mercat del lloguer, coneguda popularment com a "llei antiBlackstone". Entre els precedents internacionals hi ha el referèndum berlinès del 2021, que va aprovar, amb el 56,4% dels vots, l'expropiació de corporacions immobiliàries de la ciutat. En dos assajos publicats a Línia, Juanjo Ramón descriu el comportament dels fons d'inversió en tres fases (entrada, extracció i regeneració de l'entorn urbà) i el lema "No me piro, vampiro" com a resposta social a aquest procés.

El recorregut que descriu aquest informe afecta a més tres generacions successives: la generació del baby boom, protagonista de l'extensió de l'habitatge en propietat; la Generació X, majoritàriament afectada per les execucions hipotecàries del 2008-2014; i la generació mil·lennial, que hereta unes condicions d'accés a l'habitatge restringides per lloguers i preus de compra elevats.

Gerardo Pisarello, al pròleg de Vidas hipotecadas, recorda que en l'Antiguitat clàssica l'abolició de l'esclavitud per deutes va ser una de les banderes del moviment democràtic davant l'oligarquia i els grans creditors. Presenta el llibre com l'actualització d'aquesta reivindicació i sosté que, amb vides hipotecades, no hi ha llibertat ni democràcia plenes.

XV. Conclusions

Aquest informe ha documentat la crisi de l'habitatge a Espanya entre el 1997 i el 2026 com un procés únic de sis fases successives, no com una sèrie de crisis independents.

La magnitud del problema és verificable i sostinguda: Espanya acumula 950.045 execucions hipotecàries entre el 2007 i el primer trimestre del 2026 i 627.901 llançaments practicats entre el 2013 i el 2025, una mitjana superior a 132 al dia durant tretze anys consecutius. No són episodis d'una crisi superada, sinó un flux contínu que el primer trimestre del 2026 es manté en 45 llançaments diaris.

El marc legal aprovat des del 2015, sobretot la Llei 24/2015 a Catalunya i la llei estatal pel dret a l'habitatge del 2023, ha tingut una eficàcia real però parcial. Va evitar, segons les estimacions disponibles, fins al 28,2% dels desnonaments a Catalunya en el període analitzat, però mai no va arribar a la majoria, i ha patit successives retallades, per via del Tribunal Constitucional i, al llarg del 2026, per via parlamentària. En el marge que aquesta protecció no cobreix es concentra, de manera desproporcionada, la població més vulnerable: dones, famílies monoparentals i població d'origen migrant.

La fase més recent, la venda a tercers d'habitatges amb lloguer social o assequible vigent, és la forma actual d'un mecanisme d'extracció de valor que la literatura acadèmica sobre financerització de l'habitatge identifica des de fa més de dues dècades. El seu cost material i de salut és quantificable: les persones que perden el seu habitatge presenten una prevalença de mala salut mental entre sis i nou vegades superior a la de la població general. Els casos de l'Olga, en Javier i la Maricarmen Abascal, entre setembre i octubre del 2026, mostren que aquest cost pot ser irreversible, tot i que les dades no permeten establir una relació causal única en cada cas.

Davant d'aquest diagnòstic, la resposta pública no es pot limitar a la gestió assistencial de casos individuals. Requereix un marc de protecció equivalent en magnitud al desplegat per al rescat del sistema financer entre el 2008 i el 2012.

Aquest esforç té vies concretes. Per a les famílies que van perdre el seu habitatge i avui tenen capacitat de pagament però no d'estalvi, l'informe en planteja cinc: un aval públic equivalent al que ja existeix per a joves, la compra pública amb lloguer assequible vitalici, la propietat compartida amb l'administració, el lloguer sense data de caducitat i un fre a la venda especulativa de pisos habitats.

Usos d'aquest document

Aquest informe es pot consultar per blocs segons l'interès de qui el llegeixi, però l'argument se sosté en el conjunt: dades, marc acadèmic, cronologia i demandes.

- **Per a comunicació i premsa**, amb dades verificables i fonts recollides a la bibliografia final.
- **Per a incidència política**, amb el recorregut legal complet i les demandes concretes que se'n deriven.
- **Per a ús acadèmic,** amb l'aparell bibliogràfic complet recollit al final.
- **Per conèixer testimonis**, entrevistes en vídeo amb persones afectades que narren en primera persona el recorregut que aquí es documenta amb dades i fonts. Aquest informe no inclou un cas compost ficcionat.
- **Per a un enfocament de gènere i migració,** present de manera transversal en tot el recorregut.
- **Per a formació interna de la PAH,** com a eina per explicar a persones recent arribades per què l'acompanyament no es pot limitar a l'aspecte legal de cada cas.

Fonts i bibliografia

Informes propis de la PAH i l'Observatori DESCA

- Observatori DESCA i PAH (2013). La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de Derechos Humanos.
- Observatori DESCA, PAH, UAB i Agència de Salut Pública de Barcelona (2015). Emergència habitacional i el dret a l'habitatge a Catalunya: impacte en el dret a la salut i en els drets de la infància en la crisi hipotecària.
- PAH Barcelona i Observatori DESCA (2018 / dades 2013-2016). Exclusió residencial al món local: informe de la crisi hipotecària a Barcelona.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres i Agència de Salut Pública de Barcelona (2022). Estado de la Exclusión residencial: impactos de la Ley 24/2015 y otras medidas de respuesta.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona i Entrepobles (2023). Resistencia de las madres por el hogar: datos y testimonios de los asesoramientos colectivos de la PAH desde una mirada feminista y antirracista.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres i Agència de Salut Pública de Barcelona (2024). Inseguretat residencial al món local: discriminacions a Barcelona i els seus impactes sobre la salut.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya. Informe sobre la transcendència de la regulació de l'obligació dels grans tenidors d'habitatge d'oferir una oferta de lloguer social a les famílies en risc d'exclusió residencial, dades facilitades al Grup Promotor de la Llei 24/2015, desembre del 2023.
- Grup Promotor de la Llei 24/2015 de Catalunya (2024). Abast de protecció del lloguer social obligatori de la Llei 24/2015, elaboració pròpia a partir de dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el CGPJ, fins al 2023.
- PAH Barcelona (2024). "El derecho a la vivienda de nuevo vulnerado: la reciente sentencia del Constitucional al recurso del PP dejará a miles de familias sin la posibilidad de un alquiler social", 11 d'octubre del 2024.

Llibres i cròniques de la PAH

- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (2013). "Respuesta de la PAH a la Ley 1/2013 del Partido Popular: una ley inútil, ilegal y que vulnera derechos humanos".
- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (2013). Obra Social la PAH: manual de desobediencia civil, campanya iniciada el setembre del 2010.
- Colau, Ada i Alemany, Adrià (2012). Vidas hipotecadas. Angle Editorial / Cuadrilátero de libros.
- Colau, Ada i Alemany, Adrià (2013). ¡Sí se puede!: Crónica de una pequeña gran victoria. Ediciones Destino.
- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i Agència de Salut Pública de Barcelona (2018). Voces y Miradas: Inseguridad Residencial y Salud. (2008-2014).
- França, João (2021). La PAH: manual de uso. Aprendizajes para la acción colectiva a partir de la lucha por el derecho a la vivienda. Fundació Rosa Luxemburg.

Marc acadèmic

- Asamblea Popular Internacional por la Vivienda (2024). "Contra la Economía Vampírica", manifest de la trobada de Barcelona, novembre del 2024.
- Barrio, Laura, D'Adda, Gabriele, Jóven, Tomás, Ramón, Ezequiel, Sala, Eduard i Sanmartín, Luis (2021). "Investigación PAHrticipativa. Los desafíos éticos de la investigación militante en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)". *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), a2104.
- Catalunya Plural (2021). "Vivienda 'Made In Spain' (I): La fiesta inmobiliaria", 16 d'agost del 2021.
- Colau, Ada i Alemany, Adrià (2014). "La PAH ya ha ganado". *eldiario.es*, 21 de febrer del 2014.
- Constitució Espanyola (1978), article 47.
- Cuadra, Eloy (2026). "Así destrozó España el derecho a la vivienda (un repaso histórico en 13 hitos)", 18 de febrer del 2026.
- D'Adda, G., Emperador Badimon, M., González Santos, F., Ramon Pinat, E., Sala Barceló, E. i Sanmartín Cava, L. M. (coords.) (2021). *La Plataforma de Afectadas por la Hipoteca: una década de lucha por la vivienda digna 2009-2019*. Bellaterra Edicions. En particular:
  - Sanmartín Cava, Luis (2019). PAHWER: Análisis etnográfico de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Tesi doctoral, Universitat de Barcelona.
  - Vásquez-Vera, Hugo. "Inseguridad residencial por motivos económicos y salud: la vivienda como un determinante social de la salud", pp. 37-55.
  - Pereda, Carlos. "Hacia los dos millones de desahucios. ¿Derecho a la vivienda o negocio inmobiliario?", pp. 59-77.
  - Martínez, Miguel A., Deniz, Evin, Barranco, Oriol i González, Robert. "Impactos sociales y políticos del movimiento por la vivienda liderado por la PAH", pp. 279-302.
  - Vásquez-Vera H., Rodríguez-Sanz M., Palència L., Borrell C. (2016). "Foreclosure and Health in Southern Europe: Results from the Platform for People Affected by Mortgages". *Journal of Urban Health*, 93(2), 312-330.
  - Vásquez-Vera H., Fernández A., Novoa A. M., Delgado L., Barcala J., Macías C., et al. (2019). "'Our lives in boxes': Perceived community mediators between housing insecurity and health using a photovoice approach". *International Journal for Equity in Health*, 18(52).
- D'Adda, Gabriele (2026). "El uso estratégico de las reformas legales para responder a la crisis de la vivienda. Un balance sobre resultados, límites y potencial". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 27-44.
- Emperador Badimon, Montserrat i Ancelovici, Marcos (2026). "Sumando ciencia y experiencia: prácticas expertas alternativas en el movimiento por el derecho a la vivienda en Catalunya". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 45-61.
- França, João i Mir Garcia, Jordi (2026). "«Apretats pels moviments»: la disputa entre el dret a l'habitatge i els drets de propietat en la legislació catalana". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 11-26.
- Gabarre de Sus, Manuel (2022). Los fondos buitre: una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos. Observatori DESC i Observatorio CODE.
- Gabarre de Sus, Manuel, amb Domingo Utset, Guillem i Escorihuela Blasco, Irene (coord.) (2022). ¿Quién desahucia en Barcelona? Análisis del papel de los grandes propietarios privados en las expulsiones de la ciudad. Observatori DESCA, a partir del registre de desnonaments de la PAH Barcelona i dades de l'Ajuntament de Barcelona.
- García-Lamarca, Melissa y Kaika, Maria (2016). "'Mortgaged lives': The biopolitics of debt and housing financialisation". *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3), 313-327.
- García-Lamarca, Melissa (2017). "Creating political subjects: Collective knowledge and action to enact housing rights in Spain". *Community Development Journal*, 52(3), 421-435.
- García-Lamarca, Melissa (2022). *Non-Performing Loans, Non-Performing People: Life and Struggle with Mortgage Debt in Spain*. University of Georgia Press.
- Harvey, David (2003). *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Lechini, Julieta (2026). *Embodied and Territorialized Struggles: Migrant Women's Housing Resistance in the Region of Barcelona*. Tesi de màster, programa 4CITIES (Erasmus Mundus).

- Martínez, Miguel A., Gil, Javier, García Bernardos, Ángela i Gutiérrez Cueli, Inés (2024). La PAH: un movimiento popular contra la financiarización de la vivienda. Cuadernos Urbanos 2. Madrid-Uppsala: GECU (Grup d'Estudis Crítics Urbans) i IBF (Institute for Housing and Urban Research, Uppsala University).
- Mata-Codesal, Diana (2026). "Todo son papelitos y hacerte perder el tiempo". Madres migrantes en Barcelona frente a la cronopolítica habitacional. Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 78-95.
- Nacions Unides (1948). Declaració Universal dels Drets Humans, article 25.
- Nacions Unides (1966). Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, article 11, ratificat per Espanya el 1977.
- Observatori DESCA (2026). "Freno a las compras especulativas de vivienda: primer paso para acabar con la especulación inmobiliaria", 19 de febrer del 2026.
- Palomera, Jaime (2025). El secuestro de la vivienda. Península.
- Ramón, Juanjo (2022). "Una pistola en la cabeza". Catalunya Plural.
- Ramón, Juanjo (2024). "Fondos de inversión en el mercado de la vivienda: economía vampírica global". El Salto, 14 de novembre del 2024.
- Ramón, Juanjo (2024). "No me piro, vampiro". Línia.
- Ramón, Juanjo. "¿El gran plan de Europa sobre vivienda? Copiar y pegar", 13 de febrer del 2026.
- Rossini, Luisa (2026). "Prefiguring redistributive housing commons: public-cooperative experiments in Berlin, Rome and Barcelona". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 132-154.
- Ruiz Díaz-Reixa, Miguel (2026). "Planificar la desposesión racial y de clase de la vivienda: Análisis socio-jurídico del Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 114-131.
- Sabaté Muriel, Irene, Aparicio Wilhelmi, Marco i Ruiz Díaz-Reixa, Miguel (2026). "Presentació: Dret a l'habitatge o dret a la propietat?". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 3-10.
- Sabater Fernández, Carmen i Giró Miranda, Joaquín (2015). "La nueva pobreza. El desahucio como proceso de exclusión". Ehquidad International Welfare Policies and Social Work Journal, 3, 77-106.
- Sala, Eduard (2018). "Análisis geográfico de la crisis hipotecaria: la distribución desigual a diferentes escalas". Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, XXIII(1256).
- Sala Barceló, Eduard (2021). "Cartografiando los desahucios: conflictos y resistencias por el derecho a la vivienda en Barcelona". Revista El Topo, 11(1), 9-26. Font primària de la cartografia de més de 600 casos del registre de desnonaments de la PAH Barcelona, utilitzada pels informes de Manuel Gabarre citats en aquesta bibliografia.
- Sanmartín, Luis (2024). "¡Son fondos de extracción, no de inversión! Las trampas discursivas del capitalismo financiero". Catalunya Plural.
- Sanmartín, Luis (2026). "El plan de vivienda de la UE que puede encarecer la vivienda y beneficiar el lavado de dinero". El Salto, 23 de gener del 2026.
- Sassen, Saskia (2014). Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy. Harvard University Press.
- Suárez, Maka (2014). "Movimientos sociales y buen vivir: Ecuatorianos en la lucha por la vivienda en la plataforma de afectados por la hipoteca (PAH)". Revista de Antropología Experimental, 14, monográfico 6, 71-89.
- Wyly, Elvin (2009). "Strategic Positivism". The Professional Geographer, 61(3), 310-322.

Normativa, rescat bancari i context internacional

- Tribunal Constitucional (2024). Sentencia 120/2024, de 8 de octubre, sobre el recurso de inconstitucionalidad 3955-2022 contra la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022. BOE, 16 de novembre del 2024.
- Parlament de Catalunya (2025). Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. DOGC.
- Comissió Europea (2025). Plan Europeo de Vivienda Asequible, COM(2025) 1025 final, 16 de desembre del 2025.
- Sareb (2013). Informe de actividad. Primer semestre de 2013.
- Celorio, Álvaro (2026). "El Banco de España eleva a 750.000 las viviendas que faltan y avisa de que irá a peor". eldiario.es, 18 de juny del 2026, sobre l'Informe Anual 2025 del Banc d'Espanya.
- Cragg, Michael i Stiglitz, Joseph (2011). "ECB-IMF deal is a noose that will strangle economic recovery". The Irish Times.
- Bloomberg (2019). "Blackstone Is Warned Denmark Will Act on High Apartment Rents", 1 d'octubre del 2019.
- Observatori DESC (2021). "Berlin votes to 'expropriate' large real estate companies".

Dades i premsa 2026

- Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (2026). "Medidas urgentes para el fomento y protección del derecho a la vivienda". La Moncloa, 13 de novembre del 2026.
- eldiario.es (2026). "Una mujer se suicida pocos meses después de ser desahuciada en L'Hospitalet: 'No es una desgracia inevitable'", 21 de setembre del 2026.
- Newtral (2026). "Qué sabemos del caso de Olga: el desahucio que se llevó a cabo en L'Hospitalet pese a los intentos de frenarlo", 30 de setembre del 2026.
- eldiario.es (2026). "La conexión entre el suicidio de Olga en L'Hospitalet y la administración Trump", novembre del 2026.
- eldiario.es (2026). "Así te hemos contado la huelga general del 11 de noviembre de 2026", 11 de novembre del 2026.
- Agència Tributària (s. d.). "Especialidades del régimen fiscal de las SOCIMI", Manual práctico de Sociedades 2022 (art. 9, Llei 11/2009).
- El Periódico (2026). "Cataluña activa la compra compartida de vivienda pese al rechazo del Parlament", 1 d'octubre del 2026.
- Telecinco (2026). "Investigan el suicidio de Javier, un zapatero de 60 años que iba a ser desahuciado en l'Hospitalet de Llobregat y que dejó una nota de despedida", 1 d'octubre del 2026.
- Institut Nacional d'Estadística (INE) (2026). "Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH). Segundo trimestre 2026", 16 de setembre del 2026.
- Institut Nacional d'Estadística (INE) (2026). "Índice de Precios de Vivienda (IPV). Segundo trimestre de 2026", 7 de setembre del 2026.
- eldiario.es (2026). "Más de un millón de personas viven en pisos de alquiler temporal o en habitaciones, según estima Consumo", 7 de setembre del 2026.
- Institut Nacional d'Estadística (INE) (2026). Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH). Primer trimestre 2026, 4 de juny del 2026.
- Consell General del Poder Judicial (CGPJ), Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias: series 2007-2026, estadística de certificacions registrals.
- Consell General del Poder Judicial (CGPJ), Efecto de la Crisis en los órganos judiciales, sèrie d'execucions hipotecàries i llançaments practicats 2007-2026.
- Ramón, Juanjo (2026). "Sin derecho a la vivienda: la crónica del desmontaje". El Salto, 4 de juny del 2026.
- Institut Nacional d'Estadística (INE) (2026). Estadística de Hipotecas (H). Enero 2026, 24 de març del 2026.
- El Salto (2026). "Catalunya se enfrenta a una ola de desahucios de familias que viven en pisos públicos", 20 de juny del 2026.
- França, João (2015). "Los fondos buitre compran pisos de desahuciados en Catalunya por entre 5.000 y 20.000 euros". eldiario.es, 30 d'abril del 2015.
- Govern de Catalunya (2025). "Paneque: 'Comprem 743 pisos per continuar garantint un lloguer assequible a famílies vulnerables de tota Catalunya i ampliem el parc públic d'habitatge'", nota de premsa, 5 de febrer del 2025.
- eldiario.es (2026). "Las 5.000 familias amenazadas de desahucio invisible por Brookfield: 'Nuestro interlocutor es un asistente virtual'", 19 de maig del 2026.
- 3Cat (2026). "El fons d'inversió Blackstone no renovarà 400 contractes de lloguer social i posarà els pisos a la venda", 25 de setembre del 2026 (actualitzat el 6 de novembre).
- Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) (2026). Encuesta de Condiciones de Vida 2025, taxa AROPE i llindars de risc de pobresa, publicada el febrer del 2026.
- ECAS (Entitats Catalanes d'Acció Social), Radiografia Insocat 2026,
- Oxfam Intermón (2026). "La economía crece, pero la pobreza se cronifica y la vivienda empuja a más hogares a la precariedad", 5 de febrer del 2026.
- Institut de Crèdit Oficial (ICO) (2026). "Avales ICO para la compra de mi primera vivienda", consultat el juliol del 2026.
- Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (2026). "El Gobierno moviliza 7.000 millones de euros para garantizar el derecho a la vivienda a través del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030", 21 d'abril del 2026.
- Institut Català de Finances (ICF) (2026). "ICF Habitatge Emancipació", consultat el juliol del 2026.

Investigació i redacció: Juanjo Ramón
Disseny, maquetació: L'Enxarxada SCCL
Any: 2026
Llicència: CC BY SA



Aquest document està publicat sota llicència Reconeixement - NoComercial - Compartir Igual que permet que altres remesclin, adaptin i desenvolupin el treball sense finalitats comercials, sempre que n'acreditin i en diguin l'autoria i llicenciïn les seves noves creacions en els mateixos termes.

ESCUELA PAH

Aquest informe s'ha elaborat per L'Enxarxada, SCCL per a la PAH (Plataforma d'Afectats per la Hipoteca), en el marc del projecte "Dret a l'habitatge i a l'energia: empoderament col·lectiu i assessorament jurídic".

L'ENXARXADA Cooperativa de comunicació

PAH PLATAFORMA DE AFECTADAS POR LA HIPOTECA

Amb el suport de Barcelona