

Natalia Arias Pérez, Luis Zarapuz, Álvaro Gaertner Aranda
Saturno devorando a sus hijos, o cómo
la vivienda se come nuestro futuro

elDiario.es, 8 de julio de 2025.

La vivienda se ha convertido en el principal problema social y económico de España. Por la inaccesibilidad a un bien básico y la segregación y exclusión que genera; y por la extracción de rentas que lastra la actividad económica y el empleo.

La economía española crece. Se han creado más de dos millones de puestos de trabajo desde 2018, y los salarios están aumentando. Sin embargo, amplias capas sociales no llegan a fin de mes, los bienes básicos son cada vez más caros y acceder a la vivienda se ha convertido en una quimera.

Los precios de compra y del alquiler **se han disparado** en muchas ciudades o directamente no hay oferta suficiente para cubrir la demanda. Y si bien no hemos llegado todavía a los exorbitados niveles de esfuerzo soportados en los años álgidos de la burbuja inmobiliaria, vamos camino de ello si no se toman medidas drásticas.

Cómo hemos llegado aquí: el “nuevo” modelo de vivienda de siempre

Varios factores explican la imposibilidad de acceder a la vivienda para amplias capas de la sociedad, que podríamos resumir en que en España hay dos formas de acceso a la vivienda: el mercado o el mercado.

El mercado, en el contexto actual de limitación de acceso al crédito, se ha concentrado en hacer menos viviendas, pero mucho más caras —“exclusivas”—. Además, el endurecimiento de los estándares financieros, si bien limita la creación de otra burbuja inmobiliaria, también excluye del acceso a la vivienda a amplios sectores sociales al no cumplir los requisitos hipotecarios o carecen del 30% de entrada. El capital, ante esta realidad, ha desplazado una parte importante de la extracción de rentas de la compraventa al alquiler privado. La vivienda es un negocio, nunca ha dejado de serlo.

En paralelo se han suprimido durante estos años los pocos e imperfectos contrapesos públicos que había para tratar de paliar los efectos de la especulación con la vivienda.

El más relevante es la desaparición de las políticas públicas de vivienda en el marco de los recortes. Desapareció la oferta de vivienda protegida (VPO) que durante décadas fue clave para que amplias capas sociales accedieran a la vivienda: 2,7 millones de viviendas protegidas construidas entre 1980 y 2023 con garantía pública. La mayoría han sido descalificadas y, por tanto, privatizadas. Si sumamos los 200.000 millones de euros malgastados en desgravaciones fiscales a la vivienda que podrían haberse utilizado para construir 2 millones de viviendas, podemos concluir que hemos perdido la oportunidad de consolidar un parque público de cinco millones de viviendas en España.

Todo ello provoca que el alquiler privado, a pesar de su coste desorbitado, sea la única alternativa habitacional para gran parte de la población sin vivienda en propiedad. La aparición de nuevos actores como los fondos buitres, la profesionalización de la gestión arrendataria y el creciente uso turístico o temporal de la vivienda agudizan este modelo.

Es un nuevo modelo con la misma lógica de siempre: la vivienda como bien de mercado antes que como derecho básico social.

El ladrillo es (y siempre fue) la inversión más rentable

Desde que el franquismo apostara por crear una sociedad de propietarios, la vivienda siempre ha sido en nuestro país la forma predilecta de ahorro para las familias y se ha considerado una forma de inversión segura y rentable a largo plazo.

Los datos confirman que invertir en vivienda en España es muy rentable y sigue siendo más rentable que cualquier inversión alternativa. Y esto se explica porque las políticas aplicadas durante décadas han apuntalado que esto sea así.

A cierre de 2024, la rentabilidad bruta anual de la vivienda (alquiler más variación de precio de la vivienda) se situó en un 12,9%. Una rentabilidad que supera con creces alternativas de bajo riesgo para las familias, como depósitos a plazo (2,2% anual) o inversión en bonos y obligaciones del Estado a 10 años (3,2% anual). Para inversiones con un perfil de riesgo mayor, la rentabilidad tampoco supera lo que ofrece la vivienda: los fondos de inversión mobiliarios ofrecen una rentabilidad media de 9,2% anual.

Para las empresas el ladrillo también es más rentable que la inversión productiva. A cierre de 2024, la rentabilidad del capital invertido de las empresas españolas fue del 7,3% según datos de la Central de Balances del Banco de España. Es decir, la rentabilidad bruta de la vivienda es prácticamente el doble que la rentabilidad de la inversión productiva empresarial.

De hecho, a pesar del derrumbe de la burbuja, si comparamos una inversión realizada en el año 2000, la rentabilidad de la vivienda es un 52% superior a la lograda por la inversión productiva empresarial. El capitalismo rentista se come al capitalismo productivo.

El capitalismo rentista como lastre productivo y económico

Por ello, los efectos de nuestro modelo de vivienda no solo tienen un fuerte impacto social sino también importantes consecuencias económicas negativas.

Para las familias supone una fuerte extracción de renta, que echa por tierra las subidas salariales, aboca a muchos hogares a no llegar a fin de mes y limita a nivel macroeconómico la demanda agregada. Estas familias deben destinar una parte cada vez mayor de sus ingresos a pagar la vivienda, en detrimento de otros bienes y servicios básicos de la economía real, que además generarían más actividad y empleo.

Para el capital, genera el incentivo perverso de que es más rentable especular y extraer renta de la vivienda que realizar inversiones productivas, que generan valor añadido y tejido productivo.

El mercado de la vivienda es una de las patas centrales del capitalismo rentista, como lo llamaría Marx, que, al drenar recursos de la economía, [limita la](#)

demanda agregada, el crecimiento económico y el potencial de creación de empleo.

Abaratar la vivienda impulsará la actividad económica

Reducir el coste de la vivienda mejora la accesibilidad a la vivienda, la capacidad financiera y adquisitiva de los hogares y liberará un volumen de recursos que podrían destinarse al consumo de bienes y servicios de la economía real.

Desde el Gabinete Económico Confederal de CCOO hemos calculado el impacto potencial en la economía y el empleo de reducir un 30% el precio de la vivienda. Tomamos en cuenta los 3,3 millones de hogares que actualmente pagan un alquiler a precio de mercado y aquellos hogares que anualmente compran una vivienda, parte de ellos mediante crédito hipotecario (actualmente hay cerca de cinco millones de hogares hipotecados).

Bajar el coste de la vivienda un 30% supondría un impulso en la demanda agregada de 25 mil millones de € que llevaría aparejada la creación de 410.000 puestos de trabajo en los próximos cinco años. Esto equivaldría al 20% del empleo neto creado en los últimos cinco años. Si la estimación es a 10 años, la creación potencial de empleo asciende a 780.000 puestos de trabajo.

Necesitamos políticas públicas de vivienda drásticas y estructurales

Ante un mercado inmobiliario que siempre va a tratar de maximizar la extracción de rentas, las administraciones públicas deben responder con políticas drásticas y estructurales.

Durante años se malgastaron miles de millones de euros públicos en vivienda: cuatro décadas fallidas de políticas públicas que no han mejorado su accesibilidad, pero sí han sido exitosas para el negocio de la vivienda. Han supuesto mucho gasto, pero poca inversión y nos dejan una doble herencia negativa: España carece de un instrumento para garantizar de forma efectiva el derecho a la vivienda y se desviaron amplios recursos que hubieran impulsado una mayor inversión productiva y desarrollo.

Reducir el precio de la vivienda es posible mediante una batería de medidas. Estas incluyen a corto plazo movilizar las viviendas vacías, aplicar controles de precios en zonas tensionadas, cerrar los vacíos regulatorios en el alquiler de habitaciones, de temporada y turístico; y como solución estructural, constituir un gran parque público de alquiler. Cuando la vivienda devora futuro y valor, no queda ni casa ni economía.