

María Victoria Gómez

El acceso a la vivienda

Julio de 2026.

Reflexionar en torno a la vivienda no es tarea fácil. Es como abordar un rompecabezas multidimensional y casi infinito que cabe enfocar desde múltiples ángulos y perspectivas. Sus dimensiones históricas, sociológicas, culturales, psicológicas, políticas y económicas invitan a pensar y debatir.

En torno a la vivienda gravita la vida personal, la vida familiar, la vida social. En una primera aproximación, el término vivienda indica techo, cobijo, refugio, ámbito privado y de proyección de la propia identidad. Pero al mismo tiempo la vivienda es escenario de las relaciones familiares o cercanas y como tal, espacio de socialización y de reproducción de los hogares y las familias. Simultáneamente, las formas de habitar las viviendas, de vivir en ellas reflejan rasgos de la sociedad en la que están insertas. Y por otra parte, la vivienda ha sido y es espacio de producción. Lo fue históricamente y lo es también ahora (economía subterránea, trabajo doméstico, teletrabajo). Tendría interés también dedicarle una cierta reflexión al enfoque espacial, es decir, a la relación entre la vivienda y el espacio físico en el que se inserta y observar las relaciones que se establecen con el edificio, el barrio, el entorno inmediato. Y por supuesto, la vivienda es indicador de nivel socioeconómico y estatus social. No hay más que pensar en sus características, su diseño, su forma de tenencia y por supuesto, su localización.

Sin embargo, aquí y ahora es imperativo abordar el problema del acceso a la vivienda, teniendo en cuenta que es una de las cuestiones más graves a las que se enfrenta nuestra sociedad. Por tanto nos centraremos, sobre todo, en el valor de cambio de la vivienda, intentando acotar algunos de los aspectos más relevantes. Sin embargo, la amplitud de esta perspectiva es también enorme por lo que no hay más remedio que seleccionar y, por tanto, renunciar a puntos que también merecerían atención. El guion de las siguientes líneas se centra, por tanto, en las siguientes cuatro cuestiones de los siguientes apartados, en tanto en cuanto parecen decisivas para explorar el problema del acceso a la vivienda: (1) Funcionamiento del mercado de la vivienda, (2) Hitos históricos sobre la desregulación del mercado, (3) Heterogeneidad de los tenedores de vivienda y (4) ¿Qué se puede hacer y qué resistencias hay que vencer?

1. ¿Cómo funciona el mercado de la vivienda?

Se trata de un mercado muy singular. Cuando hablamos de mercado y pensamos en cualquier producto, observamos que la ley de la oferta y la demanda tiene bastante influencia sobre los precios. Si hay más demanda que oferta, los precios suben. Si sucede al revés, es decir, que hay más oferta que demanda, los precios bajan. Sin embargo, en el mercado de la vivienda, la

relación entre oferta y demanda no funciona de esta manera. Puede haber una gran oferta de vivienda con precios cada vez más altos, como sucedió en la espiral inaudita de su crecimiento en los momentos anteriores al estallido de la crisis de 2008. Este punto es muy importante, porque continuamente nos quieren convencer de lo contrario, de manera que la idea de la importancia del aumento de la oferta para bajar los precios es un lugar común que repiten continuamente los medios de comunicación pero sobre todo, promotores, constructores y empresarios en general, y que muchos ciudadanos también interiorizan porque suena bien y porque parece un argumento bastante intuitivo y sensato. Cuando se asume este planteamiento, detrás está la idea de que el problema de la vivienda se resuelve sin intervención de los poderes públicos, puesto que lo único que hay que hacer es construir más vivienda, de manera que cuanto más vivienda haya, más bajarán los precios. Esta formulación, por tanto, parece intuitiva pero contiene un error de base: se toma toda la demanda de vivienda como si no existieran diferencias, sin tener en cuenta su segmentación y sus especificidades.

Es por ello por lo que resulta imprescindible distinguir entre demanda residencial que es la demanda de un techo para vivir, es decir, la que actualmente está lejos de ser satisfecha y la de los inversores que demandan vivienda pero para invertir y especular con ella. Aquí se encuentran, sobre todo, los fondos de inversión, los grandes tenedores y todos aquellos que buscan inversiones rentables que vayan incrementando su patrimonio. La vivienda se convierte así en un bien de especulación por excelencia, un activo financiero increíblemente rentable, con rendimientos y ventajas sobre otras inversiones financieras. Por ejemplo, está sujeto a menos volatilidad que otras inversiones y, sobre todo, sus expectativas, cuestión fundamental en términos de inversión (Palomera, 2025)), la promesa de riqueza futura, están sujetas a menos incertidumbre pues existe la creencia generalizada de que la vivienda nunca va a perder su valor. Esto no quiere decir que, como hemos visto repetidamente en las crisis, los precios no se desinflen pero aun así en el mercado de la vivienda, el impacto de las expectativas es importantísimo a la hora de establecer los rendimientos.

Algunas cifras que señalan los expertos a este respecto: en los siete años que median entre 2015 y 2022, la rentabilidad bruta de la vivienda alcanzó un 10,5% anual. Por comparación, la rentabilidad de los bonos del Estado a diez años fue el 1,2% y de los depósitos bancarios el 0,3%. Incluso situándose en un área de mayor rentabilidad como es el de las empresas del Ibex 35, se observa que, incluyendo dividendos, rindieron el 6,8%. Según algunas estimaciones, la inversión inmobiliaria representa el 60% de todos los activos del mundo, mientras que la bolsa y los mercados de deuda representan el 30 y el 40% (Duque, 2024, Palomera, 2025; Gil, 2026).

El rol de las expectativas y la alta rentabilidad explican el alto número de viviendas vacías o infrautilizadas en nuestro país. El INE cifra el número de inmuebles vacíos en 3,8 millones, el 14,4% del total. Esto significa que al menos una de cada 10 viviendas está vacía. Es cierto que la mayor parte se sitúa en zonas no tensionadas pero aun así, 1,1 millones de viviendas están localizadas en capitales de provincia o ciudades de más de 50.000 habitantes (Palomera, 2025). El número de viviendas vacías en algunas de las grandes ciudades españolas es el siguiente (Andrino et al, 2024):

Barcelona: 75476

Bilbao: 9141

Madrid: 97178

Málaga: 16386

Sevilla: 24695

Valencia: 36450

Zaragoza: 15732

El funcionamiento de este mercado singular implica que una parte muy importante de las viviendas que se construyen se la queda quien puede pagar más, no para vivir sino para obtener beneficios. La presión al alza de los precios procede, por tanto, de aquellos que compran vivienda para especular, mientras que los que necesitan vivienda para vivir se ven desplazados y expulsados del mercado. Esto significa que la vivienda que se construye se dirige a un sector de la demanda pero no a los principales demandantes, a los que más la necesitan. Se produce, por tanto, un desacoplamiento entre lo que el mercado produce y lo que la mayor parte de los que necesitan vivienda pueden comprar o alquilar. Un dato de interés en este sentido indica que entre 2014 y 2023, el 56% de las viviendas se adquirieron sin necesidad de hipoteca y el 15% de las compras fueron realizadas por extranjeros no residentes (Palomera, 2025). Esto se traduce en que se sobreproduce para los consumidores de más recursos y se subproduce para la demanda de las clases medias y sobre todo, de quienes más lo necesitan, las clases populares. De este modo, hay exceso de cierta vivienda, por ejemplo, la turística y la de alto standing y falta, sobre todo, alquiler social y asequible. El mercado prefiere producir de más lo que no se necesita que producir lo que sí se necesita: vivienda social (sobre todo en alquiler) y vivienda asequible¹ (Burón, 2025). El

¹ Se entiende por vivienda social, la financiada, promovida o gestionada por el Estado en todos sus niveles o por entidades sin ánimo de lucro. Su objetivo es garantizar el derecho a la vivienda a precios inferiores a los del mercado. La mayor parte están dirigidas a personas con recursos económicos limitados o en riesgo de exclusión social. La vivienda social suele tener un precio adaptado a los ingresos de las personas.

Vivienda asequible es otra categoría distinta que incluye viviendas con precio inferior al de mercado por lo que suele recibir apoyo de las administraciones públicas. Su definición genera cierto debate aunque los organismos internacionales (OCDE, BM, FMI), a la hora de sugerir precios para este tipo de vivienda utilizan el umbral del 30% de los ingresos personales o familiares dedicados mensualmente a la vivienda en alquiler. Para la vivienda asequible en propiedad, el indicador que habitualmente se utiliza es el de 3-

arquitecto barcelonés Tonet Font lo resume irónicamente como “produzcan más caviar que cada vez hay más gente con hambre”. El sistema inmobiliario, por tanto, cuando no media intervención estatal funciona como una persona que es al mismo tiempo anoréxica y bulímica. Padece anorexia de vivienda a precios razonables y bulimia de vivienda de nivel medio-alto y alto (Burón, 2025).

En definitiva, la idea repetida hasta la saciedad de que la solución al problema de la vivienda está en dejar actuar al mercado aumentando la oferta, es decir, construyendo más, porque así los precios bajarán, es falsa, no es real. Los empresarios, los constructores y los promotores inmobiliarios insisten en este planteamiento erróneo en línea con sus propios intereses si bien es cierto que en determinados momentos ha sido también aceptado por algunos sectores del espectro político de izquierdas. La mirada histórica a las políticas de nuestro país muestra el predominio de lo que se ha dado en llamar desregulación del mercado de la vivienda, es decir, dejarlo actuar sin limitaciones. Por ejemplo, haciendo caducar la calificación de la vivienda protegida o evitando limitar los precios del alquiler entre otras muchas medidas. Aun así, el mercado especulativo de la vivienda no es algo propio de España sino de todos los países abiertos a la especulación del capital financiero, aunque luego la respuesta política varíe notablemente.

El proceso histórico de desregulación en España, objeto del siguiente apartado, muestra una segunda característica: la reducción paulatina del mercado de alquiler de la vivienda en beneficio de la creación de un mercado de propietarios. En España, a mediados del siglo pasado la proporción era de un 50% propietarios y 50% inquilinos. Actualmente es 77%-23%, aunque durante la burbuja fue aún mayor 85%-15%. En la Unión Europea también ha experimentado un gran crecimiento la vivienda en propiedad en relación con la de alquiler, de modo que actualmente el porcentaje es 70%-30% (Burón, 2025) aunque con grandes diferencias, como muestran los datos de población (%) viviendo en alquiler de algunos países y ciudades (Gil, 2026):

Suiza: 58%

Alemania: 52,8%

Austria: 45,5%

Dinamarca: 39,1%

Francia: 38,8%

Berlín: 84%

Viena: 74%

Ámsterdam: 70%

4 salarios totales anuales (Burón, 2025). Aunque no en todos los casos, las viviendas de protección oficial (VPO) se encuadrarían en esta última categoría, en tanto en cuanto han estado tradicionalmente destinadas a sectores de la población con ingresos medios pero que no pueden acceder a la compra o el alquiler a precios de mercado. En España se han construido más de 6.000.000 de VPO desde los años 50 del siglo pasado.

En España, el 70,5% de las personas extranjeras de fuera de la Unión Europea vive de alquiler².

2. Hitos sobre la desregulación del mercado de la vivienda

Los datos muestran el enorme gasto que el Estado realizó en vivienda en la época franquista. Las viviendas de protección oficial (VPO) se financiaron con los presupuestos del Estado (a partir de suelo público, crédito a los promotores y también anticipos a los compradores). La vivienda fue destinada casi exclusivamente a la compra, durante unos años con límite de precio y luego con precio libre. El franquismo diseñó de esta manera un parque de vivienda público pero con una particularidad inaudita: estaba destinado a convertirse en privado. Las viviendas protegidas dejarían de serlo en un plazo de 50 años, un periodo que más tarde se redujo a 30 años con el gobierno de la UCD (Unión de Centro Democrático) durante la transición. De este modo, España se convirtió en un país de propietarios. No en vano se atribuía una frase al dictador Franco que decía: “Un propietario más, un comunista menos”. Y en la misma línea, cabe citar el también célebre comentario de José Luis Arrese, ministro de vivienda franquista a finales de los años 50, quien, para neutralizar la conflictividad social afirmaba: ‘queremos un país de propietarios y no de proletarios’ (Palomera, 2025; Burón, 2025; López, 2021). Entre 1960 y 1979 se construyeron 3,4 millones de viviendas a precio limitado. Más tarde, ya en democracia, entre 1980 y 2023, se construyeron otros 2,7 millones de viviendas protegidas (Palomera, 2025).

Tras el fin de la dictadura, los gobiernos socialistas de Felipe González, contrariamente a lo que hubiera podido esperarse, se esforzaron en acabar con la intervención estatal en vivienda. En un periodo político que coincide con el momento álgido de las ideas neoliberales se ensalzaron las leyes del mercado y se llevaron a cabo las primeras privatizaciones. Miguel Boyer, ministro de economía del gobierno socialista, emprendió múltiples acciones de privatización y liberalización. El ministro de industria del mismo gobierno, Carlos Solchaga, acuñó frases asombrosas procedentes de un miembro de un partido socialista como: ‘la mejor política industrial es la que no existe’ o ‘España es el país donde se puede ganar más dinero a corto plazo’ (Burón, 2025). Es, por tanto, en ese momento cuando se toma la decisión clave para el futuro de la vivienda en España al asumir que su provisión corresponde el mercado. El lamentablemente famoso ‘decreto Boyer’ de 1985 liberalizó el mercado de alquiler, poniendo fin a los de ‘renta antigua’ y permitiendo que los propietarios fijaran libremente la duración de los contratos.

² Leal (2025) explica cómo la dificultad de alojarse tiene una incidencia especial en los inmigrantes obligándoles a prácticas residenciales precarias, como el alquiler de habitaciones para familias enteras o el alojamiento en lugares impropios como antiguos trasteros o comercios que no reúnen las condiciones mínimas de dignidad y adecuación.

En línea con lo anteriormente comentado, se extendió la visión falsa de que la vivienda es un bien que el mercado provee con suma eficacia pues la competencia hace reducir el precio y aumenta su calidad (Palomera, 2025; Burón, 2025). Este planteamiento se acompañó del menosprecio al sector público al asumir que el Estado es burocrático, lento e ineficaz, por lo que a lo sumo debe actuar sólo en defensa de los más necesitados. Estas ideas fueron dominantes en esta época incluso entre los miembros de los partidos socialdemócratas.

La retirada de la intervención estatal en España coincidió con privatizaciones de la vivienda pública en otros países, siendo un caso particularmente llamativo el del Reino Unido a través de lo que Margaret Thatcher primera ministra del gobierno conservador y adalid de los cambios, denominó *The right to buy* que supuso la privatización de más de dos millones de viviendas sociales, sobre todo en Inglaterra (Palomera, 2025; López, 2021). Escocia y Gales ya en este siglo, abolieron el *right to buy* en sus territorios.

Otro hito de gran trascendencia en el ámbito de la vivienda llevado a cabo por los gobiernos socialistas de aquel momento, fue la desaparición del Banco Hipotecario de España, un banco bien gestionado y saneado que había sido creado en 1872 y era un referente de primer nivel a la hora de conceder créditos hipotecarios. El proceso lo culminó posteriormente el gobierno del Partido Popular encabezado por Aznar con la total privatización del holding público Argentaria, que había sido creado tras la desaparición del banco (Burón, 2025).

Con el paso del tiempo, las viviendas protegidas fueron adquiriendo tintes de marginalidad, de modo que si en 1985 el 67,2% de vivienda construida era VPO, este porcentaje se fue reduciendo posteriormente. Actualmente, menos del 10% de producción anual es VPO (Burón, 2025).

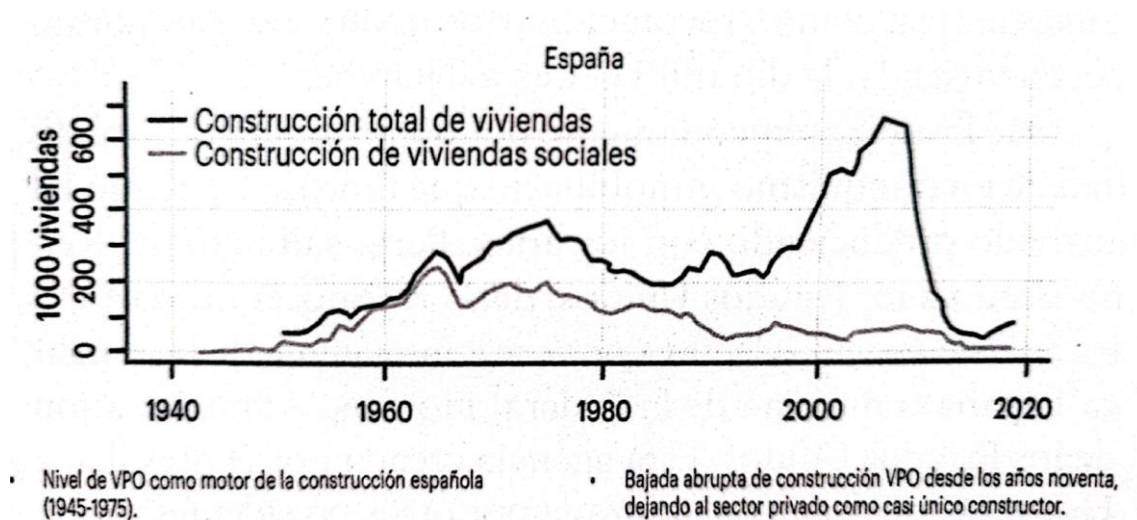


Gráfico 1. El papel de las VPO en el ciclo inmobiliario 1940-2020. Fuente: Burón, J. (2025)

3. Heterogeneidad de los tenedores de vivienda

¿Por qué reflexionar sobre los propietarios de la vivienda en alquiler? La pregunta tiene sentido si se considera que la principal necesidad residencial en este momento es de vivienda de alquiler social o por lo menos, asequible. El encarecimiento de los precios de alquiler es de tal magnitud que obliga a convivir a muchas personas y familias en una suerte de hacinamiento difícilmente sostenible, como se comentaba anteriormente. Por tanto, cobra interés la pregunta de a quién pertenecen las viviendas que se alquilan, ¿quiénes son sus dueños, sus arrendadores?

A menudo existe un doble discurso en torno al universo de los propietarios de vivienda que puede suscitar cierta confusión. Por un lado, quienes defienden la no intervención en el mercado y la no limitación de precios, tienden a dibujar a los tenedores de vivienda como particulares (obviando el rol de fondos, bancos e inmobiliarias), identificándolos con pequeños propietarios que necesitan esos recursos para vivir y singularizando a menudo esa idea en la figura de una mujer mayor que con el alquiler complementa su renta (Palomera, 2025, Gil et al 2026). Desde el lado opuesto, se tiende a afirmar que todo el alquiler especulativo está en manos de fondos buitres.

Como indica Palomera (2025) entre los arrendadores de vivienda hay diferencias sustanciales. Con datos del IRPF, se observa que los ingresos del alquiler de algunos propietarios son bastante reducidos. Con rentas entre 12000 y 21000€ anuales, el alquiler supone el 7,2% del total; en el siguiente escalón, aquellos con rentas anuales entre 21000 y 30000 euros cobran de alquiler el 9% de lo que ingresan. Sin embargo, en el otro extremo, en el caso de aquellos con rentas IRPF entre 150.000 y 601.000€ anuales, el alquiler supone casi un tercio del total, el 32%. La desagregación de la información sobre tenedores muestra lo siguiente, a partir de datos internos del Ministerio de Vivienda:

Tenedores:

- 15% fondos buitres y otras empresas
- 42% propietarios con múltiples alquileres
 - o 33% propietarios que poseen entre 3 y 5 viviendas
 - o 8% entre 6 y 10
 - o 1% más de 10
- 42% propietarios que poseen 1 o 2 viviendas

Los porcentajes muestran de forma clara que casi 6 de cada 10 inmuebles está en manos de propietarios que tienen como mínimo tres viviendas en alquiler. Gil et al (2026) señalan cómo en los grandes mercados urbanos, la presencia de multiarrendadores aparece como característica estructural del mercado del

alquiler, lo que parece indicar que cuanto mayor es la presión inmobiliaria, mayor es también la concentración de viviendas en alquiler en manos de caseros con varias propiedades. Además, entre 2016 y 2023 la evolución muestra que la ampliación del parque de viviendas en alquiler no ha reforzado el peso del pequeño casero, sino el de los multiarrendadores que consolidan así una posición cada vez más dominante. En otras palabras, los datos sugieren una creciente concentración en el mercado del alquiler en el que los propietarios con más viviendas tienden a reforzar su posición (Gil et al, 2026). Sin embargo, no cabe afirmar que el mercado de alquiler esté dominado exclusivamente por los grandes fondos (Burón, 2025), si bien es importante reconocer su influencia.

Grandes operadores

En torno a 2012-2013, en plena fase de crisis económica como consecuencia del colapso del sector financiero, surgen los fondos buitres, término que tiene su origen en el mundo financiero anglosajón y que se utiliza para enfatizar la crítica a los que buscan rendimiento de los problemas ajenos. En España, el gobierno que entonces se hallaba en manos del Partido Popular, destinó 62.574 millones de euros al rescate de los bancos. Un crédito que no se recuperó a pesar de las repetidas promesas a la ciudadanía en el sentido contrario (el ministro de Economía, Luis de Guindos dijo que el préstamo no supondría ningún coste a la sociedad sino todo lo contrario). Los precios de las viviendas habían bajado de 2008 a 2013 un 30%, por lo que la intención del gobierno se centró en hacer una oferta atractiva para los inversores con el fin de que comprasen vivienda, contribuyeran a su revalorización y empujaran su valor al alza (Palomera, 2025).

Además se destinaron 50.000 millones a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria). La SAREB es una especie de inmobiliaria privada creada para gestionar las viviendas y los solares provenientes de hipotecas no pagadas o del exceso de construcción que se habían quedado entidades y bancos y así limpiar sus balances y devolver la rentabilidad al sistema financiero (Gil, 2026). La SAREB absorbió al menos 250.000 pisos y solares (Palomera, 2025).

Visto retrospectivamente, parece difícilmente creíble que en un momento en el que los operadores privados exigían ser rescatados con dinero público, el Estado no aprovechara esa oportunidad única para quedarse con esos bienes y así iniciar la creación de un parque público de vivienda, a cambio del rescate. Sin embargo, fueron los fondos buitres los que recibieron la adjudicación de su gestión, ayudados además por el diseño de un marco legal para que pudieran desahuciar a los inquilinos más rápidamente (Palomera, 2025; Burón, 2025).

Los fondos buitres se hicieron con más de 400.000 viviendas en España. Sólo el fondo Blackstone absorbió 146.300 activos y se convirtió en el mayor

propietario privado de vivienda del país³. Actualmente una quinta parte de sus activos inmobiliarios en el mundo se hallan en España. Todo ello en línea con las directrices impulsadas por los responsables del Banco Central Europeo (Jean-Claude Trichet y Mario Draghi -exvicepresidente de Goldman Sachs International) cuyas decisiones no hicieron sino beneficiar a las élites financiera (Palomera, 2025). El protagonismo de estos fondos resultó decisivo para convertir la crisis en un nuevo ciclo especulativo. Aunque su peso en el número total de viviendas sea minoritario, como hemos visto anteriormente, tienden a manejar tanto dinero que sus inversiones arrastran precios, expectativas y comportamientos (Gil, 2026).

Además, bajo el supuesto de profesionalizar el mercado del alquiler y atraer inversión extranjera se modificó la legislación en torno a las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) en 2012. Los fondos buitres y los grandes inversores utilizan profusamente estas entidades que compran bloques de viviendas, edificios de oficinas, centros comerciales, hoteles, naves logísticas y los ofrecen en el mercado de alquiler intentando extraer la máxima rentabilidad posible. Fidere Patrimonio, controlada más tarde por Blackstone es un ejemplo de socimi que se dio a conocer porque gran parte de sus activos iniciales procedían de la adquisición de antiguas carteras de viviendas de protección oficial (VPO) que pasaron a manos privadas. La reforma de las socimi convirtió a España en un lugar privilegiado para los inversores en el mercado inmobiliario. Estas sociedades no están obligadas a pagar el impuesto de sociedades y tienen una bonificación del 95% en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales (Gil, 2026; Palomera, 2025). España se convirtió en el segundo país del mundo con más socimi, sólo por detrás de Estados Unidos. A través de estas sociedades, los fondos pueden subir el alquiler a los inquilinos, desahuciarlos y beneficiarse de las enormes ayudas fiscales (Palomera, 2025). El gobierno actual ha llevado al Parlamento en varias ocasiones propuestas para suprimir su régimen especial pero estas iniciativas legislativas no han logrado prosperar por falta de mayoría parlamentaria (Burón, 2025).

Tras el estallido de la burbuja financiera, el gobierno optó también por atraer fortunas de todo el mundo con la llamada visa de oro. Se conoció como *Visado de Residencia para Inversores* o *Golden Visa*, un programa lanzado por el gobierno del Partido Popular en 2013 con el fin de atraer capital extranjero y contribuir a reactivar el mercado inmobiliario tras la crisis, ofreciendo un permiso de residencia rápido y flexible a ciudadanos de fuera de la Unión

³ El Ayuntamiento de Madrid, dirigido por la alcaldesa del Partido Popular, Ana Botella, vendió cerca de un tercio del parque público de la ciudad a este fondo (más de 1800 viviendas) por algo más de 125 millones de euros. El fondo inmobiliario Cerberus contrató a su hijo como directivo (Burón, 2025). A pesar del escándalo y las denuncias no sólo por este caso sino también por otras ventas (ilegales) de vivienda pública a precio de saldo en la Comunidad de Madrid, ningún caso ha terminado en condenas penales y mucho menos en restitución de las viviendas al patrimonio público.

Europea que realizaran inversiones significativas en el país. La mayor parte compraron uno o varios inmuebles en España con un valor conjunto mínimo de 500.000 euros aportados con fondos propios (Palomera, 2025). Entre 2018 y 2022, este mecanismo atrajo más de 5000 millones de euros hacia el mercado de la vivienda, con inversores de 76 países como China, Rusia, Irán, Reino Unido o Estados Unidos (Gil, 2026). El gobierno actual eliminó esta posibilidad en 2025.

Los inversores inmobiliarios que rastrean el mundo en busca mercados ventajosos destacaron unánimemente España como destino privilegiado y los mercados internacionales alertaron sobre las posibilidades de enriquecimiento existentes en el país, en aquel momento destrozado por la crisis (Gil, 2026).

Como se menciona en párrafos anteriores, la influencia del sector rentista es enorme. Más adelante, en el siguiente apartado, se incluyen algunas de sus actuaciones en el ámbito político para intentar por todos los medios posibles impedir que se adopten medidas que disminuyan la rentabilidad de sus activos. Sin embargo, el peso de los intereses del sector inmobiliario se manifiesta de múltiples formas. En el campo de la influencia mediática encontramos múltiples ejemplos, por supuesto en los medios tradicionales (prensa, radio, televisión) pero también han proliferado en las redes sociales de la mano de algunos *influencers*. Tiene interés, a este respecto, conocer las intervenciones de los que utilizan este medio para darse a conocer por sus habilidades para vivir de las rentas de alquiler. Palomera (2025) transcribe la presentación de un supuesto experto, habitual de los platós de televisión y de las redes, en el que explica cómo dejó de ser policía y se convirtió en rentista:

¿Cómo conseguí tener ocho hipotecas empezando con una de 1500€ al mes? Parece imposible pero con estrategia y conocimiento es totalmente alcanzable. Compré mi primera casa con una hipoteca de 270€ y la alquilé a turistas por más de 2000€ l mes. En invierno, opté por el alquiler de temporada, sumando otros 600€. Con los ahorros generados compré una segunda propiedad y repetí el proceso. Cada año adquiría una casa nueva: 2013, 2014, 2015... Y en 2019 llegué a comprar 3 propiedades en un solo año. ¿La clave? Cuanto más ganas con tus inmuebles, más solvente eres y más te financian los bancos lo que acelera tu crecimiento.

Es un ejemplo entre muchos pues en las redes abundan este tipo de discursos junto con la oferta de cursos de cursos de pago que enseñan a vivir de las rentas obtenidas por distintos tipos de inversión (Palomera, 2025). La influencia de estos relatos parece apuntar a ciertas coincidencias entre grandes productores o inversores y algunos propietarios que tras comprar, no quieren bajo ningún concepto que el precio de su principal y a veces única inversión (la vivienda) baje de precio.

En paralelo, estas manifestaciones podrían ayudar a explicar los vaivenes y las posiciones frecuentemente ambiguas que mantienen algunos partidos políticos a la hora de establecer medidas para intentar solucionar el problema de la vivienda: en sus electorados se mezclan distintas situaciones de tenencia y posición en el mercado (Carmona, 2022).

4. ¿Qué se puede hacer y qué resistencias hay que vencer?

A pesar de todas las resistencias es imprescindible adoptar medidas para cambiar la situación del mercado de la vivienda. ¿Qué iniciativas son ineludibles?

- Generar vivienda social. Es una medida urgente que tendría que haber sido puesta en marcha largo tiempo atrás. España dispone de un muy reducido parque de vivienda social en comparación con el de otros países. En torno al 2-3% en España, frente a algo más del 30% en los Países Bajos, más del 20% en Austria o Escocia, más del 10% en Francia o Inglaterra y más del 5% en Alemania. La media de la UE está en torno al 8%. (Burón, 2025; Espinosa, 2023). El escuálido parque de vivienda social español no es sorprendente, a tenor de la secuencia histórica anteriormente mencionada: se abandonó la vivienda social, se privatizaron las VPO franquistas, se produjo una brutal desregulación desde los años 80 por parte de los partidos políticos en el gobierno y se produjo una desinversión acelerada en vivienda pública tras la crisis de 2008-2009 (Burón, 2025). Pero además hay otros factores que explican el reducido parque de vivienda social:

a) La enorme influencia de la maquinaria rentista anteriormente mencionada, que utiliza campañas políticas, querellas (instrumento utilizado recurrentemente en el caso del gobierno de la exalcaldesa de Barcelona, Ada Colau, de En comú podem) y también su capacidad de cooptación de gobernantes y políticos. Un caso excepcionalmente escandaloso en este sentido es el de Joan Clos, exalcalde de Barcelona, exministro de Zapatero y exdirector ejecutivo de ONU Habitat⁴, y actualmente representante de Blackstone y presidente de ASVAL, Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler, que agrupa a grandes fondos de inversión, socimis y pequeños propietarios de inmuebles (Palomera, 2025; Burón, 2025).

Palomera (2025) señala además cómo Carlos Solchaga, ministro de economía del gobierno socialista entre 1985 y 1993, tras dejar el cargo se convirtió en vicepresidente de FCC (Fomento de Construcciones y Contratas), una de las principales constructoras de nuestro país. Esta empresa junto con otras cinco fue multada en 2022 con 200 millones de

⁴ El objetivo de esta agencia de la ONU es promover la urbanización sostenible, el desarrollo de asentamientos humanos inclusivos y seguros, y garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas.

euros por la CNMC (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia) por haber manipulado licitaciones públicas durante 25 años. En el campo del Partido Popular, el exministro de economía Luis de Guindos, fue una pieza esencial en el desembarco de los fondos buitres en el mercado de la vivienda entre 2011 y 2018. No resulta particularmente sorprendente ya que provenía de Lehman Brothers, el banco que quebró en septiembre de 2008, durante la crisis financiera global. Más recientemente, entre 2018 y 2023, Nadia Calviño, exministra del gobierno socialista puso trabas a las demandas de regulación del mercado de alquiler y a la exigencia de creación de un parque público de vivienda, además de intentar frenar la paralización de los desahucios (Palomera, 2025).

b) Minúsculo gasto público en vivienda que no alcanza el 0,2% del PIB frente al 0,6-07% de media en la UE. El principal obstáculo para poner en marcha políticas públicas de vivienda relevantes es la inversión. El cambio de modelo sólo puede venir de una inversión masiva en vivienda social en la que participen todas las administraciones, derivada de un pacto político que suponga la permanencia de una elevada inversión pública en vivienda social (Leal, 2024). España ha aumentado recientemente su gasto público en vivienda pero esto obedece al flujo coyuntural de los Fondos Next Generation (aunque sólo uno de cada 5€ provenientes de estos fondos se dedican a financiar viviendas protegidas destinadas a alquiler social o asequible). No es difícil imaginar lo que pasará cuando ya no estén disponibles estos fondos. Estimaciones muy razonables cifran en una inversión de al menos el 1% del PIB el gasto que habría que hacer en vivienda durante varios años (Burón, 2025).

c) Volviendo a la idea mencionada al comienzo sobre la fuerza del relato del mercado para solucionar los problemas de vivienda, la insistencia de que la creciente demanda de vivienda se resuelve expandiendo la oferta, dificulta enormemente la puesta en marcha de programas de vivienda social. Cuando se afirma que la mejor política es eliminar toda intervención en el mercado porque éste se regula por sí solo, automáticamente se descarta el impulso a la creación de estas viviendas.

En cualquier caso, el avance en la creación de un parque de vivienda social adecuado no se puede improvisar a corto plazo, requiere tiempo e inversión potente y continuada como se afirmaba anteriormente. Sin embargo algunas medidas sí se podrían tomar a más corto plazo:

*Regulación de los precios del alquiler

No es una medida excepcional. Lleva casi un siglo funcionando en muchos países. Austria, Alemania, Suecia o Dinamarca lo incorporan desde hace

décadas. De hecho, es una herramienta clave en algunas ciudades como Nueva York, Berlín o París. Es cierto que no existe un único modelo de control de alquileres. Algunas normativas sólo limitan las subidas anuales, otras congelan precios o imponen reducciones, algunas sólo se aplican en zonas tensionadas o en viviendas construidas antes de cierta fecha (Gil, 2026; Burón, 2025).

En el caso español, su limitación en zonas tensionadas está contemplada en la Ley de Vivienda 12/2023 pero la mayor parte de las comunidades autónomas se niegan a aplicarla (Arias, 2024). Se objeta que allí donde se ponen límites al precio del alquiler disminuye la oferta de pisos y que los tenedores de vivienda las reconvierten en viviendas temporales o turísticas sin tope de precio alguno. Sin embargo, como argumenta Burón (2025), esto es fácil que ocurra en lugares donde este último tipo de vivienda no está regulado pero allí donde lo está no es tan fácil esta reconversión. En Cataluña, en las zonas tensionadas en las que se ha llevado a cabo limitación de precios de los alquileres, se van obteniendo resultados positivos.

Gil (2026) explica cómo la opinión ciudadana sobre el establecimiento de medidas que regulen el precio de la vivienda de alquiler mostraba, de acuerdo con el barómetro mensual de abril de 2023 del grupo Prisa, los siguientes datos: 74,7% a favor de limitar la subida del alquiler, con un respaldo enorme entre los votantes de izquierdas (83,5% PSOE, 88,4% Unidas Podemos) pero también con una mayoría favorable entre los de derechas (77,4% Ciudadanos, 63,3% Partido Popular, 51% Vox).

En febrero de 2025 Prisa realizó otra encuesta que ponía de manifiesto que el 74% de los ciudadanos estaba a favor de políticas para abaratar la vivienda aunque fuera a costa de la reducción de la rentabilidad de los propietarios. El 70,1% se manifestaba a favor de penalizaciones fiscales a los arrendadores con alquileres abusivos; el 66,6% se proclamaba partidario de prohibir los pisos turísticos en edificios residenciales; el 61,4% se mostraba a favor de obstaculizar la compra de viviendas para especular y el 55,6% reivindicaba prioridad pública en la compra de suelo y vivienda. Además se preguntó a los encuestados sobre el número máximo de viviendas en manos de una sola persona. El 49,6% afirmaba que debía existir un límite de una o dos viviendas por persona, entre los que se encontraba el 43,9% de los votantes del Partido Popular y el 34,7% de los votantes de Vox. Por otra parte, los barómetros del CIS registraban cómo la vivienda se había convertido en la principal preocupación del país (Gil, 2026), batiendo récords desde finales de 2024 (Barragán, 2026).

Burón (2025) afirma que las opiniones favorables al control del precio del alquiler suben en las zonas tensionadas y son diferentes en los distintos

territorios. Por ejemplo, más favorables a la limitación en Catalunya y Euskadi que en Madrid.

* Sancionar los alquileres turísticos. Hay ciudades que limitan la expansión del alquiler turístico tanto en Europa como en Estados Unidos, mediante la imposición de topes máximos de días, restricción en el caso de viviendas principales e incluso prohibiciones directas. Por ejemplo, en 2023, la ciudad de Nueva York prohibió alquilar pisos por menos de 30 días, lo que eliminó cerca del 90% de los anuncios de Airbnb (Gil, 2026).

* Penalizar las viviendas vacías. El propósito de reducir el número de viviendas vacías lleva aparejada la aplicación de un impuesto vinculado al valor de la vivienda, de manera que esa presión dificulte y complique enormemente tenerla desocupada y obligue a movilizarla. Países como Canadá, Dinamarca o Francia aplican impuestos específicos para evitar esta retención especulativa. Un paso más sería la creación de una agencia pública de alquiler que gestione los alquileres y asuma rehabilitación y mantenimiento de la vivienda, a cambio de que el Estado participe en la renta y tenga capacidad de establecer el precio del alquiler (Gil, 2026).

* Avanzar en el terreno de la reducción de la función de la vivienda como activo financiero, lo que según Gil (2026) se logra a través de:

- Supresión de privilegios fiscales, como la eliminación de los privilegios de las socimi o la obligación de que las rentas del alquiler tributen como cualquier otra actividad comercial y no sólo la mitad de la renta en la declaración del IRPF como ahora sucede.
- Detener la especulación basada en la compraventa de vivienda. Es fácil encontrar ejemplos de estas políticas en otros países. En Alemania, la rentabilidad derivada de plusvalías de menos de diez años si las viviendas no se destinan a vivienda habitual, tributa hasta el 45%. Las reventas rápidas también se penalizan en países como Corea del Sur donde el hecho de revender antes de un año significa un pago del 77%. En Singapur la obligación es de un 12% sobre el valor total de la vivienda.
- Dificultar la compra con propósito no residencial. La ley de protección de Países Bajos, por ejemplo, contempla que el comprador está obligado a habitar la vivienda durante cuatro años como mínimo. En este país y también en Canadá, Australia o Nueva Zelanda se han impuesto restricciones a la compra de vivienda por no residentes o extranjeros, exigiendo en todos los casos que las viviendas tengan destino residencial.
- Establecer trabas a la multipropiedad para desincentivarla. En España, como se mencionaba anteriormente, se produce una concentración de las viviendas destinadas al alquiler en pocas manos. Para contrarrestar

esta tendencia se puede establecer un impuesto progresivo sobre esta concentración que reduzca la acumulación especulativa y priorice el uso residencial de la vivienda. Por ejemplo, Francia, Inglaterra, Suiza o Alemania aplican impuestos progresivos a las segundas residencias. En Suiza está prohibido que más del 20% de las viviendas de un municipio sean segundas residencias.

Además de estas medidas, Burón (2025) considera imprescindible:

- Prohibir taxativamente la venta de suelo público en todas partes y en todas las circunstancias. Si se quiere crear un parque de vivienda social y asequible, una parte importante habrá de ser construida sobre suelos aún no edificadas. Actualmente en España, en el País Vasco o Catalunya no se vende suelo público porque está prohibido por ley. En contraposición, tanto en Madrid como en Andalucía se vende casi todo el suelo y sólo se dedica de forma temporal una parte a alquileres muy caros gestionados por empresas con ánimo de lucro.
- Prohibir la descalificación de las viviendas protegidas. Este punto lo recoge la Ley de Vivienda 12/2023. Si en España se hubiesen conservado los más de seis millones de vivienda VPO que se construyeron desde los años 50 del siglo XX, hoy prácticamente la cuarta parte del parque de vivienda sería asequible y estaría al servicio del interés general (Burón, 2025). La Comunidad de Madrid lidera en España la descalificación de vivienda protegida (Palomera, 2025).

Referencias

Andrino, B., Grasso, D., Llaneras, K. (2024) ¿Qué pasa con la vivienda? Diez datos esenciales para entender el problema, *El País*, 13 octubre 2024.

<https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/que-pasa-con-la-vivienda-diez-datos-esenciales-para-entender-el-problema.html>

Arias, F. (2024) Vivienda: necesidades frente a mercancía, *Notas de un debate*, 1, 20 diciembre 2024, Club de debates urbanos

<https://clubdebatesurbanos.es/wp-content/uploads/2024/12/NOTAS-num1-Vivienda.pdf>

Barragán, L. (2026) Rivas se reivindica como la alternativa al modelo de Ayuso con una estrategia para democratizar la vivienda pública, *elDiario.es*, 24 de abril [https://www.eldiario.es/madrid/somos/rivas/rivas-reivindica-alternativa-modelo-ayuso-estrategia-democratizar-vivienda-publica_1_13168776.html?utm_source=elDiario.es&utm_campaign=ceece3ef16-](https://www.eldiario.es/madrid/somos/rivas/rivas-reivindica-alternativa-modelo-ayuso-estrategia-democratizar-vivienda-publica_1_13168776.html?utm_source=elDiario.es&utm_campaign=ceece3ef16-EMAIL_CAMPAIGN_2025_06_05_06_55_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_-28587ae41c-56362857&mc_cid=ceece3ef16&mc_eid=4cdae78414)

[6-EMAIL_CAMPAIGN_2025_06_05_06_55_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_-28587ae41c-56362857&mc_cid=ceece3ef16&mc_eid=4cdae78414](https://www.eldiario.es/madrid/somos/rivas/rivas-reivindica-alternativa-modelo-ayuso-estrategia-democratizar-vivienda-publica_1_13168776.html?utm_source=elDiario.es&utm_campaign=ceece3ef16-EMAIL_CAMPAIGN_2025_06_05_06_55_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_-28587ae41c-56362857&mc_cid=ceece3ef16&mc_eid=4cdae78414)

- Burón, J.(2025) *El problema de la vivienda*, Barcelona: Arpa.
- Carmona, P. (2022) *Democracia de propietarios*, Madrid: Traficantes de Sueños, ISBN: 978-84-125753-3-0.
- Duque, I. (2024) Vivienda: necesidades frente a mercancía, *Notas de un debate*, 1, 20 diciembre 2024, Club de debates urbanos
<https://clubdebatesurbanos.es/wp-content/uploads/2024/12/NOTAS-num1-Vivienda.pdf>
- Espinosa, J. (2023) España a la cola de Europa en porcentaje de vivienda social construida en 2020, *Newtral*, 17 de enero.
<https://www.newtral.es/vivienda-social-espana-europa-datos/20230117/>
- Gil, J. (2026) *La generación inquilina Un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad*, Madrid: Capitán Swing.
- Gil, J., Villas, O. García-Duch, M., Lebrusán, I. (2026) *Un mercado dominado por multiarrendadores: Estructura y concentración del mercado del alquiler en España*, Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Instituto de Filosofía del CSIC.
<https://www.dsca.gob.es/sites/default/files/prensa/Informe%201%20Multiarrendadores.pdf>
- Leal, J. (2024) Vivienda: necesidades frente a mercancía, *Notas de un debate*, 1, 20 diciembre 2024, Club de debates urbanos
<https://clubdebatesurbanos.es/wp-content/uploads/2024/12/NOTAS-num1-Vivienda.pdf>
- Leal, J. (2025) El reto de la vivienda social frente a la emergencia residencial, *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol. LVII, 225, otoño 2025, pp. 34-56, 225, <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.225.2>
- López, J.D. (2021) *La España de las piscinas*, Barcelona: Arpa.
- Palomera, J. (2025) *El secuestro de la vivienda, Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad*, Barcelona: Península.
- Palomera, E. (2026) Sin filtro, *elDiario.es*, 23 abril 2026
<https://mailchi.mp/007b23e99cc2/sin-filtro-el-cinismo-en-la-politica-6646977?e=4cdae78414>