

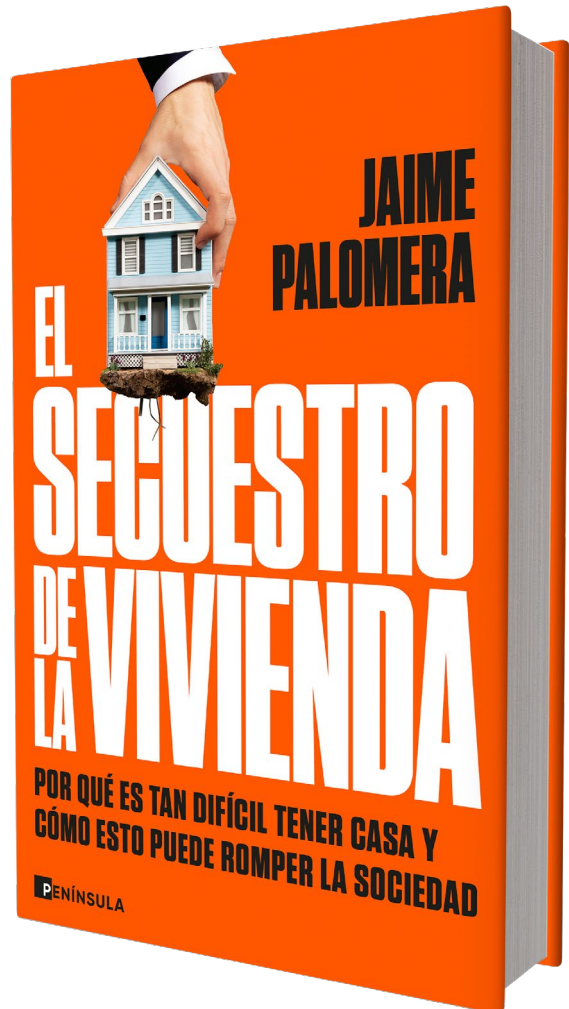
**PENÍNSULA**

# EL SECUESTRO DE LA VIVIENDA

**JAIME PALOMERA**

**NO ES EL MERCADO, ES  
UN JUEGO AMAÑADO**

**A LA VENTA EL 2 DE ABRIL**



**\*Autor disponible para entrevistas**

MATERIAL EMBARGADO HASTA PUBLICACIÓN

**PARA AMPLIAR INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:**

**Laia Barreda** | Responsable de Comunicación Área de Ensayo  
659 45 41 80 | [laia.barreda@planeta.es](mailto:laia.barreda@planeta.es)

## Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad

Vivir en nuestras ciudades es como jugar una partida amañada de Monopoly: unos pocos acumulan propiedades mientras la mayoría lucha por no quedarse fuera. ¿El resultado? Una sociedad cada vez más desigual, donde heredar o no puede definir tu destino.

En este ensayo breve, ágil y respaldado por años de investigación, Jaime Palomera cuestiona uno a uno los mitos en torno al mercado de la vivienda. A partir de casos de éxito como Viena o Singapur, demuestra por qué los precios no van a dejar de subir y cómo solo cambios estructurales evitarán que barrios y pueblos se conviertan en cotos privados al servicio de unos pocos privilegiados.

Un libro que no solo desentraña las raíces de una crisis que afecta a millones de personas, sino que también explica cómo el mercado sí está intervenido, pero en favor del rentismo. Una llamada a la acción, a repensar las políticas actuales y a devolver a la vivienda su condición de derecho fundamental.

## EL AUTOR



© Umamibrands

**JAIME PALOMERA ZAIDEL** Es doctor en Antropología Económica por la Universitat de Barcelona, investigador y cofundador del Instituto de Investigación Urbana (IDRA) y del Sindicat de Llogateres. Obtuvo su máster en la Universidad de Londres y ha trabajado en diversas instituciones, además de haber sido investigador visitante en Nueva York y París. Ha publicado estudios en prestigiosas revistas científicas internacionales, y uno de sus artículos sobre la burbuja inmobiliaria fue reconocido como uno de los más relevantes de los últimos cuarenta años.

Considerada una de las voces más influyentes en el debate sobre la vivienda y su impacto social, Palomera se ha distinguido desde 2006 por su compromiso con el análisis riguroso, la divulgación y, sobre todo, la acción. A lo largo de su trayectoria, ha combinado el estudio académico con el activismo, contribuyendo a la construcción de alternativas concretas y viables para garantizar un país donde todas las generaciones puedan vivir con dignidad.

# ALGUNOS EXTRACTOS DE LA OBRA

## POR QUÉ SUBE EL PRECIO DE LA VIVIENDA

«El debate público está secuestrado por el tópico de que no hay suficientes casas. Todo se reduce a eso. He ahí el mantra con el que nos bombardean día y noche: **«Para solventar el problema hay que construir como nunca».** **«Si se eliminan las trabas burocráticas y se da libertad para construir, el mercado proveerá.»»**

«Que la actividad económica aumente en determinados lugares mientras el suelo sigue siendo el mismo provoca un fenómeno único con la vivienda. Cualquier otro bien, como una lavadora o un televisor, se deprecia con el tiempo debido al desgaste y a la innovación tecnológica. [...] Pero con el suelo y la vivienda pasa todo lo contrario: aunque se deterioren, su valor sube. Son bienes que se revalorizan por la actividad económica del lugar en el que se ubican, aunque sus propietarios no dediquen ningún esfuerzo a mejorarlos. Se puede mantener solares y pisos abandonados, incluso en mal estado, y esto no impide que se encarezcan.»

### El suelo no está sujeto a las leyes del mercado

«Insisto: no hablamos de un monopolio en el que un grupo de individuos acuerda fijar un determinado precio, sino de una posición de monopolio en sí misma. **No hace falta que miles de propietarios se coordinen entre ellos; simplemente pueden poner el precio que deseen porque gestionan un bien naturalmente escaso, ubicado en un lugar de gran valor social y económico. El único límite es lo que la demanda esté dispuesta a pagar, que, como veremos, es mucho más que con cualquier otro bien, ya que hablamos de algo tan esencial como una casa.»**

«Son estos factores los que explican que no haya ninguna relación entre el incremento del valor de la vivienda y el de los salarios. Hay quien dice que el problema está en que los sueldos son muy bajos — y no hay duda de que un aumento de los ingresos de las personas y familias sería deseable—, pero **la cuestión está en que si aumentasen, el mercado inmobiliario se encargaría de absorber esa subida en forma de renta.** Esto es así porque el valor del suelo y la vivienda sigue una lógica autónoma, desvinculada de la inversión del casero y de los salarios de la población.»

«En definitiva, quienes poseen las viviendas tienen una posición de poder casi absoluto y esto les permite subir el precio a un ritmo enloquecido y depredador, e incluso redefinir las formas de habitar cobrando por una habitación lo que antes pedían por un piso entero, promoviendo infraviviendas en forma de colmena y así hasta el infinito.»

«En términos económicos, los compradores y vendedores que sigan los consejos de la inmobiliaria no estarán aportando valor. En su lugar, se les invita a hacer una actividad improductiva y parasitaria, que simplemente busca absorber las rentas del suelo generadas por la inversión pública. Citando a Adam Smith, «a los propietarios del suelo les encanta cosechar donde nunca sembraron. [...] Son los únicos miembros de la sociedad que obtienen una renta sin haber contribuido en nada. Se enriquecen mientras duermen, sin preocuparse por nada, por la simple acción de la naturaleza y el progreso de la sociedad».»

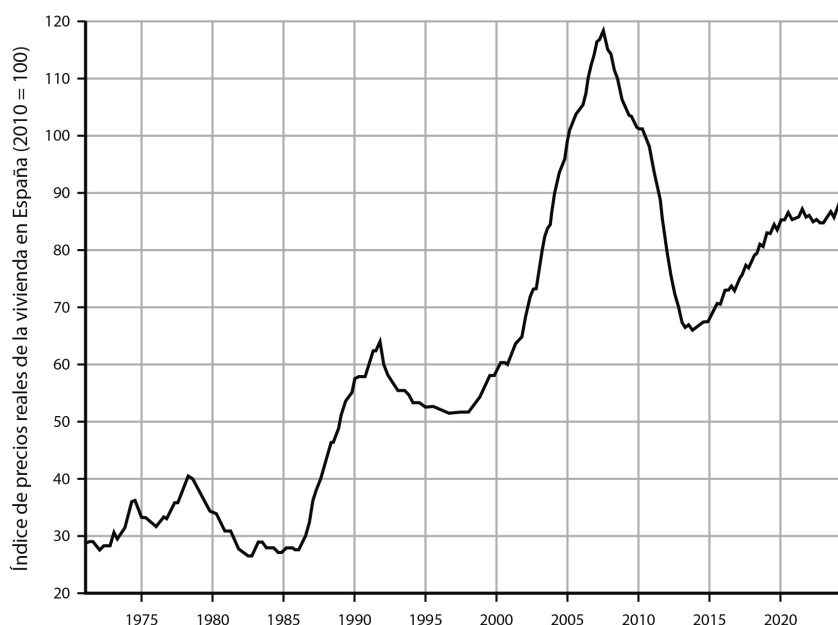
«Este es un argumento muy habitual, a menudo aderezado con la tontería de que **«no todo el mundo puede vivir en el centro»**. Podríamos pararnos a discutir sobre esta frase tan manida, porque, para empezar, en el centro de ciudades como Palma, Madrid o Barcelona cada vez vive menos gente. Y ¿quién puede vivir en el centro? ¿De quiénes son los barrios?»

«Por ahora, lo importante es entender que, con las leyes actuales, cualquier mejora en la conectividad y calidad de la periferia — a través de mucha inversión pública, es decir, del dinero de todos— será aprovechada por los dueños del suelo, que lo traducirán en un mayor precio de las nuevas viviendas. Dará igual si están a una o a dos horas del centro.

De hecho, ya lo estamos viendo desde hace tiempo. **¿Dónde se están disparando actualmente las rentabilidades? En los barrios más económicos de las áreas urbanas, donde los alquileres son más bajos y se espera poder obtener los mayores beneficios.»**

«Si los precios de los pisos en tu ciudad se ponen por las nubes, no puedes dejar de consumir ese bien y sustituirlo por otro, porque significaría quedarte en la calle. Tampoco es fácil cambiar de ciudad, porque las personas no nos movemos por el espacio como si fuéramos productos de Amazon: tenemos trabajos, familia a nuestro cargo, amigos y recuerdos. Un mundo de vínculos y dependencias que nos ancla a determinados lugares, mucho más de lo que nos han hecho creer.»

«La inversión en el suelo y la vivienda se ha convertido en la piedra angular de su modelo de negocio (de los bancos) desde finales de los años ochenta. Como necesitan este mercado para crecer, son los primeros interesados en que la cantidad y el valor de los activos aumenten, tanto de las hipotecas como de los inmuebles. De ahí que presionen a los Gobiernos para que den avales a la compra y permitan a los jóvenes endeudarse.[...] los bancos contribuyen a inflar el precio potencial de la vivienda, ampliando la brecha entre su coste y los ingresos de la población, de una forma incomparable a la de cualquier otro bien.»



Fuente: © Salomart a partir de datos del Bank for International Settlements (2024).

## **Convertir la vivienda en un activo financiero que la encarece**

«Los inmuebles se siguen viendo como la operación más rentable y segura a largo plazo. La demanda es gigante, al estar compuesta virtualmente por el dinero de todo el planeta: individuos y familias que tienen montañas de liquidez y buscan casas y pisos donde invertirlos. Por eso, en el caso de que puedas comprar casa, te encontrarás con que cada vez compites menos con inmigrantes o *expats* y más con inversores que quieren adquirir viviendas como activos. En muchas zonas, las personas que intentan acceder a su primera propiedad se enfrentan a compradores que ya poseen muchas más y patrimonios muy elevados. **Entre 2014 y 2023, el 56 por ciento de las compras en España se hicieron al contado, sin hipoteca, y el 15 por ciento fueron realizadas por extranjeros no residentes.**»

«Una casa puede ser usada para cosas tan distintas como contradictorias. Puedes vivir en un piso si lo necesitas (función residencial) pero, si te sobra el dinero y las propiedades, en la mayoría de los países puedes dedicar ese mismo inmueble a la inversión financiera (función especulativa). Así se explica que pueda haber millones de casas vacías o infrautilizadas en todo el mundo. Si te paseas por grandes ciudades como Nueva York o Londres, no es extraño ver edificios imponentes y preciosos, pero deshabitados.»

«En los mercados de alquiler, el objetivo de la gran mayoría de los inversores no consiste en ofrecer pisos ni aumentar la oferta, sino en usar los existentes para extraer rentas. **La mayoría de los fondos buitres y de jugadores del sector inmobiliario apenas construyen; desde hace años su negocio consiste en ir acaparando las casas existentes para monopolizar las rentas del suelo.** Como resultado, el alquiler se convierte en una manera de secuestrar, a través de la propiedad del suelo, una parte importante de la riqueza y el bienestar colectivo. Los salarios dejan de destinarse al consumo, ya sea este un restaurante, un coche nuevo o unas vacaciones. El alquiler se vuelve la prioridad, el centro de todos los esfuerzos. Y aquí también funciona de manera inversamente proporcional: si un «activo inmobiliario» es una inversión muy rentable para un propietario, se convertirá en una casa muy cara para quien vive en ella.»

## **La trampa de la demografía**

«El primer error es asumir que para cada nuevo hogar es necesario construir una nueva vivienda. A pesar del aumento demográfico, seguimos estando entre los países de la OCDE con mayor número de viviendas por habitante: más de 550 unidades por cada 1.000 personas. **Si hay tantas casas y, aun así, tanta dificultad para encontrar una, es porque muchas están destinadas a usos antisociales.**»

«La voracidad del alquiler turístico, que acapara el 10 por ciento del mercado del alquiler, es parte del problema, pero no es la única variable en juego. El INE cifra el número de inmuebles vacíos en 3,8 millones, el 14,4 por ciento del total. Según estos datos, al menos uno de cada diez está vacío. La respuesta habitual a esta cifra es que la mayoría de este tipo de casas están en pueblos y zonas deshabitadas. Pero, en realidad, **el 55 por ciento de la vivienda vacía se ubica en municipios que tienen más de 10.000 habitantes, donde reside el 80 por ciento de la población. Y 1,1 millones de las casas sin habitar se encuentran en capitales de provincia y ciudades de más de 50.000 habitantes.**»

«Los precios llevan subiendo mucho más tiempo, aproximadamente desde 2014, y lo hacen tanto en municipios que ganan habitantes como en ciudades que los pierden.\* De hecho, hasta otoño de 2024, la demanda real se había debilitado. Entre diciembre de 2022 y agosto de 2024, hubo una fuerte caída en la concesión de hipotecas, que ya llevaban una década registrando niveles relativamente bajos. **El aumento de precios y de los tipos de interés redujo el número**

de personas dispuestas a comprar vivienda y, si el mercado inmobiliario funcionara como un mercado estándar de oferta y demanda, los precios tendrían que haber bajado. De hecho, eso fue lo que ocurrió en las principales economías europeas. Pero en nuestro país sucedió todo lo contrario: alcanzaron récords históricos.»

## EL NACIMIENTO DE LA DEMOCRACIA DE PROPIETARIOS

«Para entender la magnitud del *chabolismo vertical*, es fundamental tener en cuenta que 3,4 millones de personas sufren condiciones de hacinamiento. Familias con niños, en barrios humildes, se ven obligadas a pagar 500 euros al mes por vivir en una habitación minúscula. Vecinos de toda la vida que tienen que recurrir a los llamados *nanopisos*, habitáculos de 10 metros cuadrados con precios desorbitados. Y, en la última década, el número de personas que han terminado sin hogar ha aumentado un 25 por ciento. Cuando el rentismo se dispara, la frontera entre tener un techo y dormir en la calle se vuelve cada vez más delgada.»

«Aunque a partir de los años ochenta hubo una ola de privatizaciones salvajes, muchos de estos países siguen teniendo importantes sistemas públicos. En Países Bajos, la vivienda social representa aproximadamente el 29,1 por ciento del total; en Dinamarca, el 27 por ciento; en Suecia y Austria, el 24 por ciento; en Noruega, el 14 por ciento, en Finlandia, el 11 por ciento; en Francia, el 16 por ciento, y en República Checa, el 9,4 por ciento.»

### Hijos del franquismo: la sociedad de propietarios

«En 1957, el primer ministro de Vivienda, José Luis Arrese, dejó claro el objetivo de las siguientes décadas: **«Queremos construir un país de propietarios, no de proletarios»**. Sin duda, ese es el mayor logro del franquismo, un modelo de sociedad que ha sobrevivido hasta la actualidad y que han ido abrazando la amplia mayoría de los partidos políticos.»

**«Durante los años de democracia, los Gobiernos de todos los colores han seguido cultivando el modelo franquista, construyendo pisos protegidos a mansalva con ayudas públicas, para que terminen en el mercado libre.** Entre 1980 y 2023 se construyeron otros 2,7 millones de viviendas protegidas, y casi todas siguen el mismo patrón. No hizo falta privatizar esos pisos porque ya nacieron con ese destino.»

«¿Por qué se siguen construyendo viviendas a precio asequible con fecha de caducidad? La explicación es sencilla: la casa en propiedad es la materia prima sobre la que se ha cimentado la clase media y el consenso social durante más de cincuenta años. [...] La imagen de nuestra situación en 2024 es desoladora: **tenemos un 48 por ciento más de apartamentos o casas turísticas que de pisos protegidos, y un 1.200 por ciento más de inmuebles vacíos que de viviendas bajo protección pública.**»

«El franquismo no solo te decía «vas a ser propietario de tu casa, de la que nadie te puede echar», sino que también añadía que podrías beneficiarte de las rentas del suelo, «ese bien que siempre sube su valor». El Gobierno limita el precio de la vivienda con ayudas públicas para que puedas comprarla y, al cabo de un tiempo, tú puedes fijar un importe más alto. Y, el que no aprovecha, es porque no quiere. [...] Para que la cultura de la propiedad y del hacerse rico con el suelo pueda funcionar, es imprescindible garantizar que su valor siempre suba. Esto es lo que hizo el franquismo, impulsando la primera gran ola de especulación de la historia, entre 1969 y 1974. Cada año, el régimen aumentaba el precio de los pisos protegidos nada menos que un 9,1 por ciento, de forma que la certeza de que esta vivienda dejaría de tener el precio limitado al cabo de un tiempo aumentaba las expectativas de revalorización del suelo.»

## BURBUJAS, PELOTAZOS Y OTROS CAMINOS HACIA LA ASFIXIA

«A través de esta revolución cultural, Thatcher y Reagan también cambiaron el sistema económico. La entrada de nuevos países en la economía mundial, como Corea, Taiwán, Singapur o Hong Kong, había aumentado la competencia. La perspectiva era que la industria occidental lo tenía y lo tendría cada vez más complicado. Frente a esto, la decisión consistió en deshacer el tejido productivo y hacer que las rentas inmobiliarias ganasen protagonismo en la economía y la sociedad. **Es el cambio de un modelo de base productiva a un capitalismo de activos, donde es preferible cobrar rentas antes que invertir, innovar y crear valor.** Y la vivienda, como ya hemos visto, es el mejor de todos los activos.»

**«Según varias estimaciones, la inversión inmobiliaria global representa en torno al 60 por ciento de todos los activos del mundo,** mientras que la bolsa y los mercados de deuda representan entre el 30 y el 40 por ciento. El dinero que mueve el mercado inmobiliario es al menos tres veces más grande que el PIB global. La partida que más dinero reparte entre los jugadores no es otra que un derecho universal.»

«El Banco Mundial lo dejó claro en 1993: «Para recibir financiación externa, los Estados deberán cambiar radicalmente su relación con la vivienda. Convertirla en un activo ya no es suficiente; deben impulsar su transformación en todo un sector económico, que pase a desempeñar un papel central en el sistema».

### La España del pelotazo

«El objetivo de esta institución (Ministerio de Economía) ha sido dar forma a aquello que los verdaderos liberales denostaban: hacer crecer las rentas inmobiliarias, improductivas y vinculadas al suelo, y darles un protagonismo sin precedentes. Y bien que lo han logrado: entre 1980 y 2015, mientras la productividad de los trabajadores aumentaba, la del capital se desplomaba. La vivienda y la especulación inmobiliaria son la principal explicación. Daban una rentabilidad tan descabellada que desincentivaban la inversión en otros sectores productivos.»

«En 1985, Boyer eliminó los contratos de alquiler indefinidos con precios regulados, y condenó a todos los que vivieran de alquiler — en el futuro— a la precariedad vital. [...] Al mismo tiempo, las administraciones fueron reduciendo la construcción de pisos. Como mencioné antes, entre 1980 y 2023 se construyeron 2,7 millones de viviendas protegidas, casi todas en propiedad. Esto representa apenas el 23 por ciento del total de pisos edificadas en ese período. En comparación, entre 1960 y 1979 se levantaron 3,4 millones de inmuebles protegidos, que suponían el 63 por ciento del total. Es decir, en cuarenta y tres años de democracia, se ha construido casi tres veces menos vivienda protegida que durante diecinueve años en pleno franquismo.

«El Estado cambió la ley para que las casas construidas en nuestro país se convirtieran en un objetivo codiciado en todo el planeta. Para atraer el dinero internacional, la vivienda tenía que convertirse en un activo financiero a escala global. [...] Entre 1982 y 2022, el Gobierno central destinó más de 162.000 millones de euros a subvencionar la compra de vivienda. Si a ello se le suman las ayudas fiscales a constructoras y grandes propietarios, la cifra alcanza los 200.000 millones de euros. Aún hoy seguimos pagando las deducciones a la compra — incluso quienes no tenemos derecho a ella, o quienes no tenemos vivienda— con 1.000 millones de euros al año. Eso es el doble lo que nos gastamos al año en crear plazas de educación de cero a tres años.»

«La vivienda no puede ser una buena inversión y barata al mismo tiempo. Si es muy rentable para quien ya es propietario, se vuelve mucho más cara para el que no lo es, y viceversa. Lo que

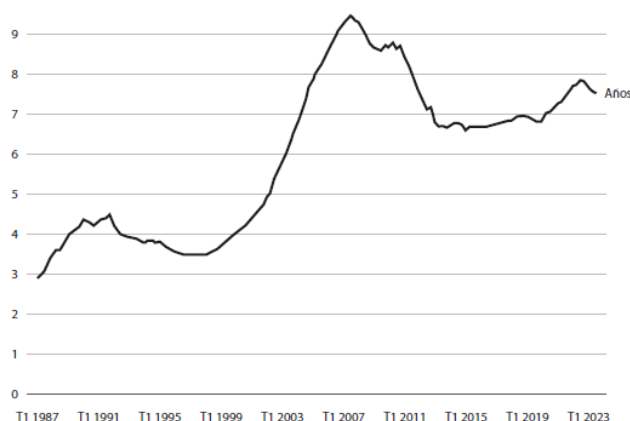
uno gana, otro lo pierde. [...] Un sistema que se basa en que todo el mundo sea dueño de una vivienda que siempre sube de precio es insostenible. Con esas reglas, cada vez va a ser más difícil que quienes no tienen casa puedan comprar y entrar en esa sociedad de propietarios.»

## DE LA SOCIEDAD DE PROPIETARIOS AL NEOFEUDALISMO

«Desde hace muchos años, las viviendas están muy lejos de los salarios. De la economía real. Y, sin aquellas hipotecas de alto riesgo, comprar una casa se ha vuelto muy difícil. De media, el esfuerzo para comprar una se ha duplicado en menos de tres décadas, pero en las zonas donde la gente tiene que vivir para ganarse la vida es directamente misión imposible, a no ser que cuentes con herencias o ayudas de algún tipo. Para pagar un piso de 80 metros cuadrados en la provincia de Barcelona, se necesita casi una década de salario. En Madrid, diez años y medio. En Baleares, más de once.»

«Una parte de la sociedad cree que los jóvenes no se sacrifican, y les falta «cultura del esfuerzo». No ahorran ni se pueden permitir una casa porque se gastan el dinero en ver series por *streaming*, comida a domicilio, *brunchs* y pijadas. [...] Para muchos jóvenes y no tan jóvenes, gastos aparentemente frívolos, como Netflix, ir a conciertos o comprarse un iPhone, ayudan a sobrellevar el hecho — difícil de digerir— de que jamás podrán hacer el tipo de compra seria y adulta que sus padres hicieron: esa casa con la que empezar un proyecto de vida sólido y estable. Y de que tienen un futuro mucho más negro.»

**Figura 7.** Esfuerzo medio para la compra de una vivienda



Fuente: © Salomart a partir de datos del Banco de España (2024).

«La idea de que los mayores tenían una «cultura del esfuerzo» que se ha perdido falsea la historia de este país. Ya lo he dicho, pero hay que insistir en ello: **las dos generaciones que se pudieron comprar una casa entre 1957 y 2007 jamás lo hubieran logrado sin el descomunal gasto público del Gobierno. Si pudieron acceder a una propiedad privada fue gracias a que la Administración pública promovió más de seis millones de pisos protegidos, a precio limitado, para que luego pasasen al mercado y subiera su valor.** Y porque durante cuatro

décadas gastó el equivalente a más de 162.000 millones de euros en ayudas a la compra. No es cuestión de negar el esfuerzo individual de quien lo hizo, sino de reconocer el papel fundamental del Estado para facilitar esas compras.»

### La sociedad de propietarios se resquebraja

«¿Quién se está quedando las casas que salen a la venta desde que la sociedad de propietarios entró en crisis? Hay un dato que lo resume todo. Entre 2014 y 2023, el 56 por ciento de las viviendas se adquirieron sin necesidad de hipoteca. Es decir, que los compradores pagaron al contado. Además, el 15 por ciento de esas adquisiciones fueron realizadas por extranjeros que no viven en nuestro país. No tenemos la cifra por ciudades, pero cabe estimar que fueron más numerosas en sitios como Madrid, Valencia o las islas. Y, por si fuera poco, casi la mitad de las viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad en los últimos años están en manos de sociedades que tienen un mínimo de ocho inmuebles. [...] **La consecuencia de convertir la vivienda en**

**un activo de inversión es que cada vez hay más grandes propietarios. El número de personas con más de diez viviendas ha aumentado nada menos que un 20 por ciento en una sola década.»**

«Las casas que salen a la venta se las van quedando quienes ya tenían propiedades, y las personas que a los treinta se hubieran comprado su primer piso se ven expulsadas de la sociedad de propietarios. [...] La brecha generacional es innegable. En 2005, la mayoría (53,6 por ciento) de los menores de treinta años que se iban de casa de los padres se compraban un piso. En 2023, la cifra había caído en picado, al 29 por ciento. En otras palabras, hace veinte años, la mayoría de los jóvenes tenía una propiedad. Hoy la mayoría son inquilinos, porque muchos necesitan trabajar o estudiar en las grandes ciudades, donde hay más especulación.»

### **El neofeudalismo: donde lo que define tu futuro es la herencia**

«En Barcelona y Madrid, siete de cada diez inquilinos no esperan heredar nunca una casa. Y, aunque a mayor edad, menor expectativa de herencia, los datos siguen siendo rotundos en la franja más joven: seis de cada diez menores de 35 años tampoco esperan recibir una vivienda. Es decir, la evidencia derriba el mito de que la mayoría de los jóvenes tendrán un techo seguro tarde o temprano. [...] Pero ¿qué ocurre con el 30 por ciento de los inquilinos que sí espera heredar? ¿Dejarán de ser inquilinos una vez lo consigan? La realidad es más compleja. Para empezar, ocho de cada diez inquilinos con herencia tendrán que compartirla con otras personas. Además, la mitad de estas herencias están situadas en zonas deshabitadas y tienen un valor económico relativamente bajo. Todo ello nos sitúa en un escenario en el que la mayoría de las herencias futuras no garantizan el acceso a una vivienda en propiedad.»

«La conclusión es muy preocupante: la sociedad se está dividiendo entre quien heredará y quien no, y, en especial, entre la minoría que reciba herencias sustanciales y la que no. La brecha estará entre quien reciba ayuda de sus padres para comprar un piso y quien no. Si la moneda cae a tu favor y te «toca» un piso, tu patrimonio crecerá de forma automática y te ahorrarás los costes de la vivienda. No tendrás que pagar ni hipoteca ni alquiler. Y los bancos te darán todas las facilidades para comprar y acumular más propiedades. [...] ¿Y si la suerte no juega a tu favor y no heredas? Tendrás que alquilar y pagar unas rentas cada vez más altas que te impedirán ahorrar y te obligarán a malvivir. Como tú, una parte cada vez mayor de la sociedad se verá obligada a vivir el resto de sus días en un mercado de alquiler cada vez más asfixiante.»

«Cada vez vivimos más años. Somos el país de la Unión Europea con mayor esperanza de vida: ochenta y cuatro años de media, ochenta y seis en el caso de las mujeres. En un futuro cercano, llegar a los noventa será cada vez más habitual. Esto hará que una parte muy importante de la población, al llegar a la vejez, se vea obligada a vender su casa para poder pagarse la residencia y tener unos cuidados de calidad. Intercambiarán la propiedad por una plaza en una residencia privada.»

## **EL RENTISMO ESTÁ ROMPIENDO LA SOCIEDAD**

«No es solo que el rentismo no cree riqueza, es que se carga la economía productiva porque el inquilino ve cómo el alquiler de su piso se come una parte cada vez más grande de su sueldo: una parte que deja de destinar al cine, a restaurantes, a ropa... Al emprendedor tampoco le salen las cuentas, porque tiene que destinar una parte importante de sus ingresos a pagar al propietario del local donde desarrolla su actividad. Y todos esos recursos dejan de destinarse a la inversión y a la innovación.»

«¿Cuánta gente vive de cobrar alquileres? Analicemos algunos datos. [...] Podemos ver que quienes declaran rentas de este tipo a Hacienda representan el 9,5 por ciento de los contribuyentes y se encuentran dentro del grupo con mayor renta media. Los hogares conformados por caseros tienen unos ingresos brutos anuales que oscilan entre los 50.600 y los 56.500 euros. Incluso descontando lo que ganan con sus pisos, siguen estando entre los estratos más elevados. La población inquilina, que representa en torno al 19 por ciento, se encuentra entre los que ganan menos, con una renta que se sitúa entre los 19.800 y los 26.300 euros.»

«¿Quiénes se benefician realmente del rentismo? En dos palabras: los ricos. Para los caseros que cobran entre 150.000 y 601.000 euros anuales, el alquiler supone nada menos que el 32 por ciento de sus ingresos. Y quienes más dependen y más dinero sacan son los más ricos, que cobran más de 601.000 euros al año: apenas 15.000 contribuyentes a Hacienda, para los que estas rentas suponen el 35 por ciento de sus ganancias.»

«Al agrupar en la misma categoría a un arrendador que alquila veinte viviendas y a otro que solo ofrece una, se perpetúa una representación errónea de aquellos que poseen múltiples inmuebles: se les presenta como si fueran propietarios individuales con una única vivienda en alquiler. Esta simplificación distorsiona la realidad y refuerza la narrativa del «casero vulnerable».

«Más de un 15 por ciento son de fondos buitre y otras empresas. [...] Un 42 por ciento están en manos de rentistas con múltiples alquileres. Se subdividen así: 33 por ciento en manos de individuos que tienen entre tres y cinco casas en alquiler; 8 por ciento en manos de individuos que poseen entre seis y diez; 1 por ciento en manos de rentistas con más de diez casas; un 42 por ciento son de particulares con una o dos viviendas en alquiler. [...] Casi seis de cada diez inmuebles (el 57 por ciento) están en manos de actores que se dedican activamente al negocio del rentismo y que tienen — como mínimo — tres propiedades en alquiler.»

«En menos de dos décadas, el mercado del alquiler ha doblado el dinero que succiona de la población en la base de la pirámide social para dárselo a los individuos de mayores ingresos. [...] cuatro de cada diez hogares inquilinos se encuentra en situación de sobreesfuerzo, porque destina más del 40 por ciento de sus ingresos a la renta y los gastos. **Somos la economía europea con el mayor porcentaje de inquilinos en situación de riesgo de pobreza o de exclusión social: un 45 por ciento.**»

«En muchas ciudades y pueblos se vive con auténtica angustia la sustitución de vecinos de toda la vida por visitantes o personas que están de paso, y que nunca llegan a echar raíces. Cuando no conoces a quien vive en tu zona, se va perdiendo la comunidad y lo que hace que una ciudad sea un lugar vibrante, es decir, su gente. Y esto termina afectando a todo tu entorno. Si la carnicería donde te guardaban la compra o la ferretería donde te ayudaron a saber cómo arreglar la ventana se convierten en otro bar que sirve cafés a 5 euros para *nómadas digitales*, ¿qué hace que tu barrio siga siendo realmente tu barrio?

«El rentismo parasita la economía local, hasta el punto de hacerla inviable. Si el dueño de una tienda tiene que gastarse el 25 por ciento de sus ingresos en el alquiler de su local, difícilmente podrá pagar buenos salarios. El incremento de las rentas ha llevado al cierre de muchos comercios históricos, para desgracia de las calles donde se ubicaban. En su lugar, proliferan grandes cadenas, supermercados y colmados: un paisaje monótono de negocios basados en sueldos precarios y explotación laboral. [...] Esto se ve en aspectos tan dolorosos como la pérdida de la lengua, o en la sensación de que los autóctonos — o los vecinos, simplemente — son una especie en extinción. El rentista termina el día con mucho más dinero en su bolsillo, pero la ciudad, el país y lo que los hacía especiales se va muriendo.»

«Somos testigos de cómo pueblos como Benasque, regiones como la Cerdanya o islas como Ibiza corren la misma suerte que las urbes más cosmopolitas. Si hay demanda turística, el rentismo secuestra miles de viviendas para sus fines. El negocio de los Airbnb y las segundas residencias dejan sin viviendas principales a quienes viven y trabajan en la ciudad, aquellos que estuvieron ahí antes que nadie y quienes cuidan, en la mayoría de los casos, de esos puntos de interés que tanto gustan. Esto lleva a situaciones dantescas como la de la maestra de Mallorca que cada día tomaba un vuelo entre islas para ir a dar clases. Cuando le salió el puesto en Ibiza, se planteó instalarse de lunes a viernes allí, porque ella vivía en Mallorca, pero al hacer cálculos se dio cuenta de que le salía más a cuenta coger el avión cada día.»

«Nos encontramos con la paradoja de que las empresas que hacen que un lugar sea atractivo — en este caso, la empresa de esquí— y que en consecuencia hacen subir el precio del suelo se vean obligadas a pagar un alquiler a quienes se benefician de esa subida sin aportar ningún tipo de valor.»

## UN MONOPOLY AMAÑADO

**«No me andaré con rodeos e iré directo al grano: el acaparamiento de pisos y el rentismo están subvencionados por la Administración.** Entre todos estamos financiando con montañas de dinero público a quienes se dedican a este tipo de prácticas especulativas. ¿Cómo? A través de regalos inmensos en forma de impuestos que dejan de pagar. El mensaje es terrible: el Estado te premia si vives de rentas y no aportas nada a la sociedad, pero te castiga si vives de tu propio esfuerzo. Y lo hace con cinco estrategias distintas.»

### 1. *El rentismo goza de privilegios fiscales*

**«Alguien que tenga viviendas en alquiler solo tributa sobre el 50 por ciento de lo que ingresa en el IRPF (el Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas). El otro 50 por ciento está exento. En cambio, una persona que tenga un trabajo normal tributa sobre el cien por cien de lo que gana.[...] Lo único que ha logrado esta medida es una brutal transferencia de recursos públicos a los caseros. Según los últimos datos que tenemos, la broma nos costó 1.039 millones de euros en el año 2016 y los beneficiarios fueron 1,3 millones de hogares, sobre todo de rentas altas. Teniendo en cuenta que los beneficiarios han ido aumentando hasta 2,3 millones, cabe estimar que cada año el Estado subsidia al rentismo con más de 2.000 millones de euros. [...] Los contribuyentes que están en lo más alto de la pirámide social suponen el 30 por ciento del total de beneficiarios (390.000 declarantes) y concentran casi el 54 por ciento de todo el coste recaudatorio del beneficio, aproximadamente 560 millones de euros. Debido a esto, la desigualdad se ha disparado.»**

«En 2023, en algunos supuestos, el Gobierno incluyó bonificaciones fiscales todavía mayores en el IRPF. Estas incluyen una rebaja del 60 por ciento cuando la vivienda ha sido rehabilitada, del 70 si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años y del 90 si baja el precio del alquiler en más de un 5 por ciento. En enero de 2025, el presidente Sánchez fue incluso más lejos: anunció su voluntad de aumentar la exención del IRPF al cien por cien en los casos donde el casero no subiese el precio por encima del índice oficial. En lugar de aumentar los impuestos para desincentivar la especulación, se opta siempre por bajarlos, cuando la única certeza es que esto solo sirve para transferir millones de euros del Estado a una minoría social privilegiada.»

## 2. *Los fondos buitres no pagan el impuesto de sociedades*

## 3. *El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales no es igual para todos*

«El fondo buitre o al rentista que está acaparando pisos y quiere comprar esa misma casa para especular, el Estado le regala dinero público en forma de bonificaciones fiscales para facilitarle la operación. Gracias a este privilegio, cualquier especulador paga menos por una vivienda que quien la necesita. El Estado hace que todas las casas les salgan más baratas que al resto.»

## 4. *Las ayudas para inquilinos casi nunca se quedan en los inquilinos*

«Al no haber ningún tipo de control de precios en la mayoría de las comunidades autónomas, estas ayudas se convierten en una subvención más al rentista, que puede subir precios y absorber ese subsidio.»

**«EL MERCADO DE LA VIVIENDA SÍ ESTÁ INTERVENIDO, MUY INTERVENIDO, PERO A FAVOR DE PRÁCTICAS HIPERESPECULATIVAS. A FAVOR DEL RENTISMO.»**

## 5. *Los pisos turísticos casi nunca pagan el IVA*

### **El Gran Acaparamiento: convirtieron la crisis en el mayor robo del siglo**

«El Gobierno podía rescatar al sector privado, poniendo una sola condición: convertir todos sus inmuebles en un parque público. Era una ocasión de oro para crear el sistema de vivienda protegida que no tenemos y combatir así la subida de precios a futuro. Sin embargo, el Gobierno eligió el camino contrario. La crisis se convirtió en una oportunidad para que el mercado financiero hiciera el negocio del siglo con todas esas propiedades. Entre 2008 y 2013, el precio de las casas cayó más de un 30 por ciento. En lugar de aprovechar esa bajada para facilitar el acceso a la vivienda, la Administración centró sus esfuerzos en hacerlas atractivas para los ricos que se movían en el mundo de las finanzas. La estrategia era clara: que los inversores las comprasen, contribuyeran a su revalorización y, con ello, empujaran de nuevo su valor al alza. Así, **el rescate público formó parte de una operación política de Estado para promover el Gran Acaparamiento. En pocos años, los fondos buitres se hicieron con más de 400.000 viviendas.**»

«Por si fuera poco, lo que en aquel momento sabíamos era la punta del iceberg. El coste real del rescate es mucho mayor de lo que nos contaron. Además de los 62.574 millones de euros iniciales, el Gobierno destinó otros 50.000 millones a la Sareb, una especie de inmobiliaria pública creada para absorber las casas y solares de los bancos que nadie quería. Nos aseguraron que ese dinero era solo un aval público y que se recuperaría. Pero, una vez más, mintieron. En 2020, se supo que al menos 35.000 millones de ese supuesto aval se habían convertido en deuda pública, es decir, en una factura que pagaremos entre todos. En total, hablamos de unos 100.000 millones de euros que salen directamente de nuestros impuestos. Un rescate público, pagado con tu dinero y el mío, que se ha convertido en deuda y que recaerá sobre las generaciones futuras. Nuestros hijos y nietos seguirán pagando el pato durante décadas.»

«**Rajoy** insistió en que el Gobierno no estaba haciendo un favor a nadie, y que iban a «imponer las condiciones». No obstante, la realidad fue otra: entregaron miles de millones de euros a cambio de nada. En la **Sareb** había al menos 250.000 pisos y solares: una oportunidad única para crear un gran parque de vivienda pública. Pero en lugar de aprovecharla, se regaló su gestión a los fondos buitres, que simplemente buscaron la mejor manera de hacer negocio. Fue una estrategia ruinosa. Poco a poco se vendieron casi todos estos activos, y a nosotros nos dejaron la factura para que pagásemos la fiesta.»

«Este y otros fondos ya habían conseguido una gran influencia política en el Gobierno, empezando por el hijo de **José María Aznar y Ana Botella**. Tras la victoria del PP en Madrid y la llegada de su madre a la alcaldía, **José María Aznar Jr.** empezó a trabajar con **Cerberus**, un fondo estadounidense vinculado a pesos pesados del clan Bush y del Partido Republicano. Entre 2013 y 2014, Cerberus se quedó con el mayor lote de la Sareb: la gestión, durante diez años, de las viviendas de Caja Madrid.»

## POR QUÉ NO QUIEREN BAJAR EL PRECIO

«En España, los fondos replicaron esta fórmula con **Joan Clos**, exalcalde de Barcelona y exministro de Industria, a quien contrataron en 2020 para aprovechar su influencia política en el PSOE. En pocos meses también fue elegido como presidente de FIABCI, que representa a las inmobiliarias y los constructores. En tiempo récord, se había convertido en el hombre fuerte de las patronales inmobiliarias. [...] A finales de 2023, el exministro dejó su cargo como portavoz. En ese momento, ASVAL subió la apuesta y fichó a **Isabel Pardo de Vera**, que hasta hacía pocos meses había sido la número dos de Vivienda en el Gobierno. Fue tal la obscenidad que, en cuanto se supo la noticia, se armó un revuelo mediático. En este caso, la exsecretaria de Estado tuvo que renunciar al ser advertida de que su contratación iba a ser bloqueada por la Oficina de Conflicto de Intereses.»

«**Rodrigo Rato** se convirtió en una figura cla-ve de las medidas que alimentaron el *boom* entre 1996 y 2004, durante el gobierno del Partido Popular. [...] El impacto de estas decisiones coincidió con la acumulación de un vasto patrimonio por parte de Rato, que llegó a poseer más de 112 bienes inmuebles y 40 cuentas bancarias, con un valor cercano a los 18 millones de euros. Todo esto, mientras era un ministro al servicio de la ciudadanía.»

«El 40 por ciento de los diputados del Congreso poseen más de una vivienda, según datos recientes, mientras que solo el 15,5 por ciento de los ciudadanos disponen de una segunda residencia. Además, el 20 por ciento de los diputados ingresan rentas del alquiler, más del doble que la población general. Si la realidad de quienes legislan y la de la mayoría de la población son tan distintas, ¿cómo van a legislar sobre lo que no conocen?»

**«Los datos más recientes, de 2025, apuntan a que tres de cada cuatro personas apuestan por políticas que conviertan la vivienda en un bien más accesible — es decir, con precios más bajos— aunque eso lo haga menos rentable para los propietarios. Solamente el 11,3 por ciento de la población está en contra.** Esto demuestra, nuevamente, la gran distancia entre quienes nos gobiernan y el sentir de la mayoría. Y también nos recuerda que la lógica especulativa, que se basa en el principio de que las rentas del suelo y de la vivienda siempre han de subir, es mucho más minoritaria de lo que nos han hecho creer.

«El impacto de estos «intermediarios» es enorme. De forma regular, envían datos sobre la evolución de los precios a los grandes medios de comunicación, que los publican sin cuestionarlos. Un ejemplo para entender la magnitud del problema: en 2023, en Madrid, millones de caseros e inquilinos leyeron y escucharon que el alquiler medio de la capital era de 1.128 euros (según **Idealista y Fotocasa**). Pero el importe real de los contratos firmados ese año no superaba los 881 euros. El resultado es claro: las grandes plataformas que usamos como referencia para buscar vivienda empujan los precios al alza.»

## El papel de los medios: el negocio del miedo y el monstruo okupa

Las probabilidades de que alguien te okupe tu piso cuando te vas de vacaciones o bajas a comprar el pan son ínfimas. [...] En 2016 se registraron 357 condenas en todo el año, mientras

que en 2021 esta cifra disminuyó a 230. En cambio, la posibilidad de que te desahucien es infinitamente mayor. En 2016, 172 familias fueron desahuciadas cada día. Más de 63.000 al cabo del año. En 2021, cada 24 horas echaban de su casa a 113 familias. Más de 41.000 al año.

**«Aunque las okupaciones son absolutamente residuales (insisto, un 0,05 por ciento), la gente cree que afectan a una de cada dos personas (al 51,3 por ciento).** Tal vez por eso hay quien afirma que nos hemos convertido en el país de Europa con más alarmas instaladas, a pesar de tener una de las tasas de criminalidad más bajas.»

«A inicios de 2025, la mayoría de la población consideraba que habría que limitar cuántas viviendas puedes poseer. Casi la mitad opinaba que una persona debería tener como mucho una o dos propiedades. Y otras medidas — hasta ayer impensables— gozan de un amplio apoyo social: impedir la compra especulativa, penalizar fiscalmente a caseros que pongan precios abusivos y ayudar solo a los que hagan alquileres asequibles, no permitir los pisos turísticos en edificios residenciales.»

## CLARO QUE TIENE SOLUCIÓN

«El rentismo es un sistema extractivo, vampírico y parasitario, que trabaja para que los precios siempre suban mucho más rápido que la economía real y «las capacidades de los españoles y españolas». [...] Como un parásito, el rentismo no se detiene una vez que encuentra un huésped, sino que se reproduce y afecta al conjunto de la sociedad. Revienta los ecosistemas urbanos y rurales, erosiona la economía productiva y roba a los jóvenes la posibilidad de un futuro mejor.»

«Si hay dos lugares en el mundo que han logrado evitar que la especulación secuestre la función social de la vivienda y el futuro de la gente, son **Viena y Singapur**. No se trata de casos marginales, son ciudades globales, con economías dinámicas, que atraen mucha inmigración e inversión. Ambas enfrentan una presión constante sobre el suelo y, sin embargo, han demostrado que el precio de los alquileres no depende de fuerzas de la naturaleza, sino de las políticas que se adoptan.»

«En Viena, están obligadas a construir «pisos a coste», cuyo precio se define en función de los gastos reales asociados a su construcción, mantenimiento y gestión. Ahí, los márgenes de ganancia están estrictamente regulados. Este enfoque corta la especulación de raíz y garantiza alquileres justos y asequibles. Esto asegura que las operaciones sean financieramente viables. Además, las asociaciones están obligadas a ser muy transparentes en su gestión y a reinvertir cualquier excedente en nuevos proyectos de viviendas, o en mejorar las que ya tienen.

**«Viena llegó a la conclusión de que no sirve de nada ponerse a hacer vivienda protegida de forma residual,** que es algo parecido a lo que se plantea en nuestro país. Se dio cuenta de que la única manera de desarrollar un verdadero sistema de éxito y de bajar precios es parando los pies al rentismo y ganándole terreno, literalmente. **Había que municipalizar el suelo, cortando la especulación en la raíz.**

«Pero Singapur no solo regula el precio del suelo y construye vivienda pública, sino que también combate la especulación desde diferentes frentes. Para empezar, aplica una política fiscal agresiva para evitar el acaparamiento de propiedades. Todo comprador debe pagar un impuesto conocido como Buyer's Stamp Duty (BSD), que se parece a nuestro Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Sin embargo, quienes adquieren más de una vivienda deben pagar, además, un impuesto adicional llamado Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD). [...] Singapur también restringe la compra de pisos por parte de extranjeros mediante el ABSD y limitaciones sobre el tipo de inmuebles que pueden adquirir. Los ciudadanos singapurenses que compran una

segunda vivienda deben pagar un ABSD del 17 por ciento, mientras que para una tercera propiedad o más, la tasa aumenta al 25 por ciento.»

### **El sistema de vivienda necesita una revolución**

#### **1. *Proteger a la población que vive y vivirá de alquiler***

«Es urgente igualarnos no solo a Austria, sino a Francia, Escocia, Alemania, Países Bajos, Dinamarca y Suecia. ¿Qué hacen estos países? Por norma general, si el inquilino cumple con sus obligaciones, el alquiler siempre se renueva, a no ser que el casero o un hijo suyo se tengan que mudar al domicilio.»

«Para lograr esta bajada hay que taponar todas las vías de escape, como los alquileres de temporada y los de habitaciones. Tal y como han empezado a hacer algunos países, se trata de acabar con estos contratos basura que permiten subir precios y desahuciar a los pocos meses, y reemplazarlos por alquileres estables.»

#### **2. *Transformar el sistema de intermediarios para proteger el interés general***

#### **3. *Impedir las compras especulativas***

«Una parte importante del negocio actual consiste en comprar, expulsar y vender más caro. Como hizo Países Bajos en 2022, es vital que los ayuntamientos puedan limitar la compra de vivienda a quienes vayan a vivir en ella durante al menos cuatro años.»

«Este objetivo también se puede lograr cambiando el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP). [...] Eliminar este impuesto para quienes adquieren su primera vivienda —con la condición de que jamás puedan revenderla a un precio más alto— y aumentarlo para quienes poseen múltiples propiedades ayudaría a enfriar el mercado y favorecería a quienes compran para vivir, no para especular.»

#### **4. *Regular el mercado hipotecario***

«En lugar de dar avales y permitir que algunas personas se endeuden cada vez más con los bancos — lo que encarece el precio de las casas para todos—, el Gobierno debe destinar los créditos y avales públicos a la creación de vivienda pública y cooperativa.»

#### **5. *Revertir el Gran Acaparamiento para redirigir las casas hacia el alquiler social***

«El Gobierno puede hacer que el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) sea modular, al igual que el IRPF, donde quien más gana paga un porcentaje mayor. Con la vivienda debe aplicarse el mismo principio: si tienes una casa, impuestos bajos, pero a partir de la segunda, la carga fiscal debería aumentar por tramos. De este modo, quien más posee, más aporta, y el acaparamiento de pisos con fines especulativos se vuelve inviable. De lo que se trata es de cambiar el sistema de incentivos fiscales. Si se opta por las ayudas y las bonificaciones, deben ser solo para propietarios que acepten destinar sus viviendas excedentes al alquiler social, muy por debajo de mercado.»

#### **6. *Penalizar los usos antisociales y premiar los sociales***

«Ayudas para quien colabore en la lucha por este derecho y por hacer ciudades habitables. Impuestos duros para quien contribuya a convertirlas en un Monopoly.»

**7. *Liberar el suelo del rentismo y crear un gran sistema de vivienda pública***

«Hay que tener claro que este sistema no va a funcionar si quien levanta la vivienda protegida son fondos y empresas que trabajan con grandes márgenes de beneficio. Para mantener los costes bajos y frenar la especulación en este sector, la construcción debe ir a cargo de gestores gubernamentales, cooperativas y asociaciones sin ánimo de lucro. Hay que crear grandes promotoras públicas, que impulsen un sistema a la altura del de Viena y Singapur. Esto requiere de un cambio cultural: entender que este gasto no es deuda, sino inversión. La Administración siempre recuperará el dinero gastado a través de los alquileres. Está claro que un movimiento así no sale gratis. Pero tampoco hace falta. Para financiar la expansión del sistema de vivienda pública y la adquisición de suelo, hay que destinar una proporción fija del presupuesto estatal, algo perfectamente factible a través de impuestos sobre la acumulación de propiedades y la especulación que he enumerado antes. **La lucha contra el rentismo se financiaría a sí misma.**»

**8. *Replantear los objetivos de construcción para respetar los límites planetarios***

«Es imprescindible que las nuevas casas se basen en materiales que ayuden a reducir la huella de carbono y a respetar los límites biofísicos, algo que ya están haciendo los nuevos proyectos de vivienda cooperativa en ciudades como Barcelona. Si hay voluntad, es posible hacer pisos protegidos a perpetuidad con materiales como la madera.»



**PARA AMPLIAR INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:**

**Laia Barreda** | Responsable de Comunicación Área de Ensayo

659 45 41 80 | [laia.barreda@planeta.es](mailto:laia.barreda@planeta.es)