

El problema de la vivienda: análisis y propuestas comunistas para el debate.

“Hoy los jefes más inteligentes de las clases imperantes han dirigido siempre sus esfuerzos a aumentar el número de pequeños propietarios a fin de crearse un Ejército contra el proletariado”. Texto anónimo del Periodico La Emancipación (Madrid, 1872) citado por Federico Engels, revolucionario comunista, en [“Contribución al problema de la vivienda”](#), 1873.

["No queremos una España de proletarios sino de propietarios"](#), José Luis Arrese, Ministro de la Vivienda de la dictadura, Discurso en el homenaje a su figura del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, 1959.

“El capital es el dominio sobre el trabajo ajeno no pagado. La casita del obrero no será capital más que cuando la haya alquilado a un tercero y se apropie, en forma de alquiler, una parte del producto de trabajo de este tercero. (...) **El obrero que posee una casita de un valor de mil táleros no es ya, ciertamente, un proletario**, pero hay que ser el sr. Sax para llamarle capitalista”. También de F.Engels. en el mismo texto.

“¡Y hay negocio!”, Isabel Rodríguez, Ministra de Vivienda del Gobierno de España, 2024.

1. La Vivienda, ¿hogar o capital? Claves del problema actual: escasez, mercantilización, carestía, penuria.

Estamos asistiendo a la segunda crisis de vivienda en lo que va de siglo.

La primera, la de las hipotecas, produjo cientos de miles de desahucios y familias empobrecidas tras una inmensa burbuja especulativa que llenó los bolsillos de la banca, del sector inmobiliario y generó toda una oleada de corrupción política. Finalmente, cargó a las arcas públicas con el coste del rescate de las cajas de ahorro. La facilidad del crédito permitía estirar los precios y así las ganancias, sobre endeudando por décadas o para toda la vida a millones de hogares, que aún pagan por viviendas que a pesar de la nueva burbuja, valen todavía menos que cuando fueron compradas. ¡Y eso que la vivienda nunca baja! O más trágico aún, aún pagan deudas por viviendas que perdieron hace muchos años.

De aquel naufragio quedaron miles de viviendas en manos de los bancos, de las que gran parte acabaron en la SAREB, que aún mantiene 100 mil activos inmobiliarios (la mitad viviendas) y 90 mil activos financieros (el 60% viviendas).

Al inicio de la crisis los impagos hipotecarios supusieron la expulsión de la propiedad, la pérdida de la posesión y el mantenimiento de la deuda; y tras años de lucha y aprendizaje del movimiento en defensa del derecho a la vivienda, comenzó a suponer sólo la pérdida de la propiedad. Comenzó el principio del fin del modelo Arrese, el de la “España de los propietarios”.

Tras tocar suelo en 2015, el precio de las viviendas a la venta y de las viviendas en alquiler comenzó a ascender progresivamente. Este crecimiento se ha disparado en los últimos años, tras la pandemia, [en mayor proporción en las ciudades y zonas afectadas por el boom del turismo](#). El problema no es en sí mismo la subida de los precios, especialmente de la vivienda pero, en general de todas las mercancías, sino que esta subida es mayor que la experimenta el coste de la fuerza de trabajo, es decir todo ha subido muy por encima de los salarios y mucho más, la vivienda.

Según datos del INE, en 2021, había unos 3 millones de hogares, familias o personas, viviendo de alquiler. Esto da una idea del volumen de población que está sufriendo una progresiva carestía que consume buena parte de sus salarios, sin apenas escapatoria. Al mismo tiempo, miles de jóvenes no pueden emanciparse. En muchos barrios repuntan el hacinamiento y la infravivienda, reaparece la partición de vivienda para el alquiler de

habitaciones, y reaparece la organización mafiosa y delictiva, absolutamente impune mientras que asistimos a la criminalización del movimiento en defensa del derecho a la vivienda.

Esto está generando una difícil situación, obviamente a la población que no dispone ni puede disponer de vivienda en propiedad, ni de la capacidad económica para acceder a una bajo hipoteca, viéndose abocados a acudir al mercado del alquiler, especialmente saturado y encarecido en las zonas con más demanda.

Si bien la Ley de Arrendamiento Urbanos aprobada por la mayoría progresista alargó la **duración de los contratos a 5 y 7 años** y limitó la subida del precio de los alquileres primero al 2%, luego al 3% y ahora según índice que estará por debajo del IPC, esta medida beneficia únicamente a quienes tienen contratos en vigor y hasta que estos estén vigentes. Es decir, no resuelven el problema, solo lo aplaza, de mantenerse las circunstancias actuales. Esta medida solo es efectiva en las zonas declaradas tensionadas, una política que no va a ser puesta en marcha por las comunidades autónomas gobernadas por el PP.

La parte socialista del gobierno plantea resolver esta cuestión, es decir, **evitar las subidas del alquiler a la renovación del contrato, con beneficios fiscales a quienes arriendan viviendas para residencia habitual** (100% del IRPF) a cambio de aplicar el precio que marca el índice público. Esta sería la forma sortear la obstrucción de los gobiernos autonómicos del PP al no usar la potestad de declarar zonas tensionadas. A priori, aunque suponga detraer impuestos de las arcas públicas, esta cantidad dejaría de salir del bolsillo de las personas arrendatarias. Pero esta medida sólo funcionará en caso de que el beneficio sea igual o mayor aplicando el índice y ahorrando el IRPF, al de alquilar según los precios del mercado y pagar el impuesto, algo que no sucede. Habría que calcular el resultado a nivel global, pero a la vista de casos particulares de viviendas situadas en zonas tensionadas, el incentivo fiscal no sería efectivo.

Por otro lado, a partir de 2022, asistimos a un **encarecimiento de las cuotas hipotecarias de renta variable fruto de la subida de los tipos de interés**. Es otra problemática diferente, pero que contribuye a seguir empobreciendo a la clase trabajadora y a otros sectores populares. Aunque haya habido muchos avances, fruto de la lucha, en cuanto a protección de deudores hipotecarios, esta vía de acceso a la vivienda.

Además, a diferencia de la última crisis, en la que el precio de la vivienda subía incluso

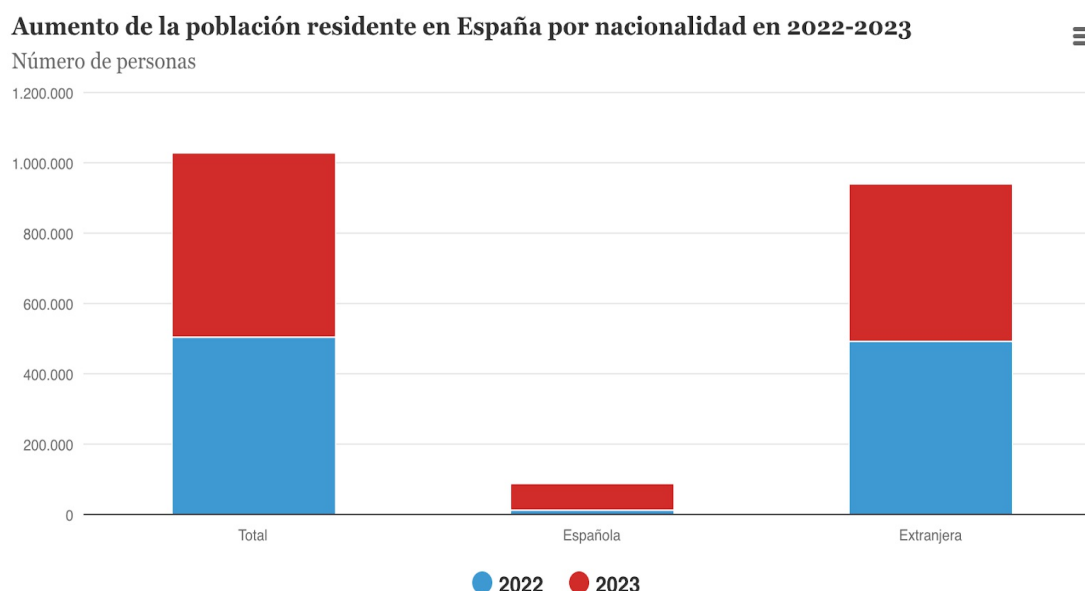
existiendo más oferta que demanda, gracias al flujo de crédito, en la actualidad y como veremos, la carestía también obedece a la escasez de viviendas. Por ello en las ciudades y regiones en las que esto sucede, comienzan a resurgir formas de infravivienda, que padecen especialmente la población migrante llegada al calor del boom de la economía española, es decir, penuria de la vivienda.

Igualmente afecta en mayor medida a la juventud trabajadora al impedir su emancipación. Vamos a estudiar la situación para comprender las causas de estos problemas, única forma de poder actuar sobre ellas.

Veamos los cambios en la población, en los hogares, en el parque de viviendas y especialmente, sobre su régimen de propiedad.

2. Más población, más concentrada

La cifra de población tocó suelo a final de 2015, descendiendo hasta los 46,4 millones de habitantes, tras el récord histórico de 46,8 millones a inicios de 2012. En octubre de 2024, el censo ya había ascendido por encima de los 48,9. Salvo sorpresas habrá superado ya los 49 a inicios de 2025. La población sumó 2,6 millones de habitantes durante una década, fundamentalmente por la llegada de personas extranjeras. Este gráfico relativo a 2022 y 2023 es clarificador.



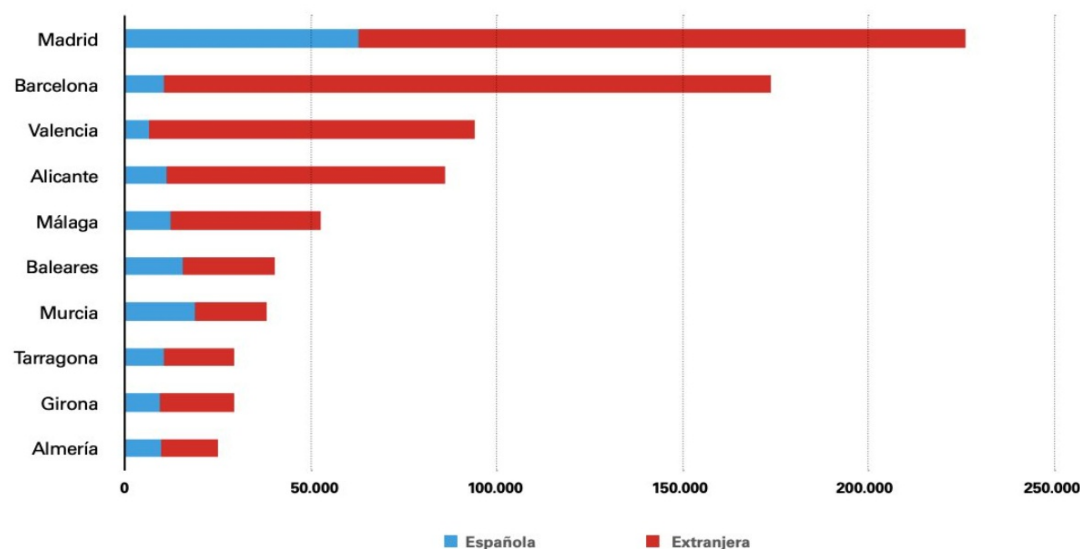
Este importante contingente de personas extranjeras llegadas a nuestro país, está

formado fundamentalmente por trabajadoras y trabajadores de países colonizados o dependientes, proletarias y proletarios sin más propiedad que su fuerza de trabajo atraídos por las oportunidades de empleo en el sector servicios, en especial en los sectores del turismo, la hostelería, el reparto de domicilio, sectores con bajo valor añadido, bajos salarios, escasa sindicación, etc... Igualmente y sin poder cuantificar, muchos de los nuevos residentes extranjeros de las principales zonas turísticas provienen de países imperialistas, con vistas a disfrutar de mejores condiciones de vida tras su jubilación.

Esta nueva población, se concentra consecuentemente en las zonas y ciudades más turísticas, es decir donde se está concentrando capital. Además de esta importante inmigración exterior, también se da un proceso de inmigración desde la España vaciada y de las colonias internas hacia estas ciudades y zonas, generando una gran presión demográfica sobre la vivienda y sobre los servicios públicos. Es decir, no solo hay más población, si no que esta vive cada vez más concentrada, con efectos sobre la vivienda y sobre los servicios públicos. Nada nuevo en la dinámica del capitalismo.

El aumento de la población en el bienio 2022-2023 se concentra en las provincias más urbanas y turísticas

Número de personas



En este apartado toca acordarse de cientos de miles de compatriotas, trabajadoras y trabajadoras emigrantes que salieron del país durante la crisis y que aún no han regresado, fruto del papel asignado a España en la división internacional del trabajo, parte de las y los trabajadores más cualificados del país, formados gracias a la Universidad pública. Además este grupo no para de crecer, España exporta mano de

obra cualificada, e importa mano de obra barata sin cualificación o para ser empleada por debajo de su cualificación.

3. Más hogares, más pequeños

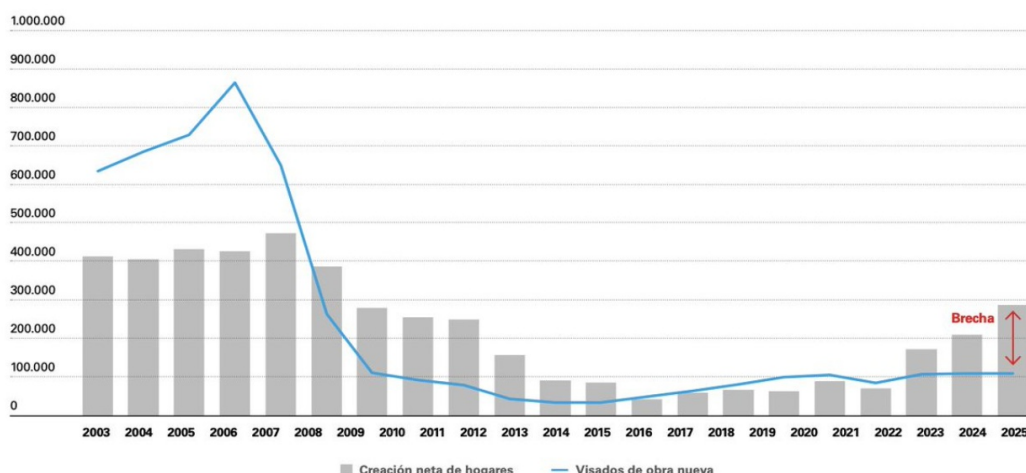
Esta población nueva, está formada fundamentalmente por adultos (en algunos casos, acompañados de sus descendientes o ascendientes) lo que supone el aumento del número de hogares. Un crecimiento de más de 2,2 millones en los últimos 14 años, de 17,01 a 19,3 millones. Un tercio del crecimiento, casi 800 mil nuevos hogares solo entre 2022 y 2024.

Por otro lado, asistimos a una paulatina reducción del número de habitantes por hogar, cuya ratio ya ha bajado de 2,5, estando provocado principalmente por la gran cantidad de hogares formados por una sola persona, que ya sube de 5 millones, más de un 25%. De hecho, según datos de Eurostat, el porcentaje de la población que vivía en viviendas con exceso de dormitorios en relación con el número de personas que las habitan pasó del 55% en 2011 al 59% en 2021. Es decir, progresivamente, una parte cada vez mayor de las viviendas está infraocupada, especialmente en los pisos de propietarios, y en el lado contrario repunta la infravivienda y el hacinamiento, ya que según el mismo estudio, el porcentaje de personas que viven en un hogar superpoblado pasó del 5 al 7,6%, un crecimiento del 52%, es decir, el hacinamiento en los hogares y dada la segregación territorial, también en los barrios.

Búsqueda de vivienda en España

La brecha entre la producción de nueva vivienda y la creación neta de hogares se ha ido ampliando

Número de viviendas



2. Casi las mismas viviendas, pero ya muchas empiezan a ser otra cosa: capital.

El parque de viviendas ha crecido apenas medio millón desde el fin de la Gran Crisis, muy por debajo del crecimiento del número de hogares. El desfase de correlación de la evolución del número de hogares y del número de visados de obra nueva de vivienda queda reflejado en este cuadro, que es una muestra del problema de **escasez de vivienda** disponible y que por tanto está contribuyendo a impulsar la subida de precios.

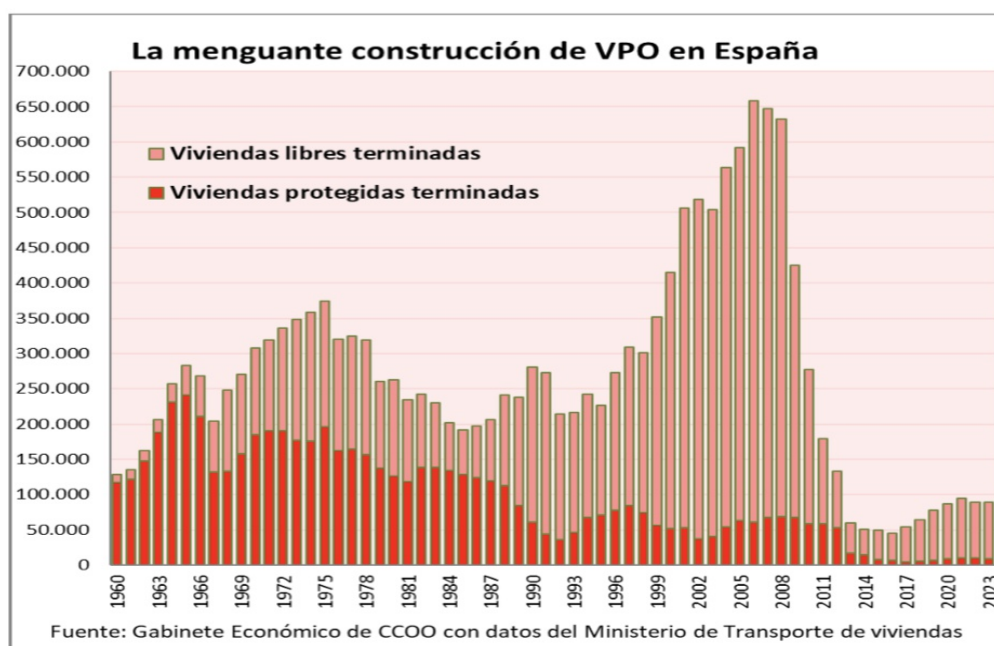
Pero lo que más nos interesa saber es cómo ha evolucionado en los últimos años la composición de las viviendas según su **régimen de tenencia**.

Según la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, publicada en 2023 con datos hasta 2021, el número de hogares con vivienda en propiedad (pagada, heredada o hipotecada) bajó hasta el 76%, 10 puntos menos que en 1999. Según otro estudio, en 2011, casi el 70% de los hogares encabezados por un menor de 35 años tenía una vivienda en propiedad, en 2022, apenas el 30%.

Mientras tanto, como contrapartida, no para de crecer el número de hogares que vive en régimen de alquiler. Según el INE, en 2021, había unos 3 millones de hogares, familias o personas, viviendo de alquiler, lo que supone el 15,9% del total, frente al 13,5 de 2021. Los datos referente a la creación de hogares que hemos visto antes, atendiendo a la composición social del mismo, apuntan a que el número de hogares que viven de alquiler ha seguido creciendo desde entonces, 2021, hasta hoy.

En este sentido, el aumento del número de hogares de alquiler se explica en alto grado por la llegada de trabajadoras y trabajadores migrantes en los últimos años, en las condiciones relatadas. El 56% de los hogares en los que todos sus miembros son extranjeros viven de alquiler y el 43% en los que algún miembro lo es. A su vez, los hogares formados por extranjeros o con algún miembro extranjero suponen el 43,4% del total de hogares que viven de alquiler.

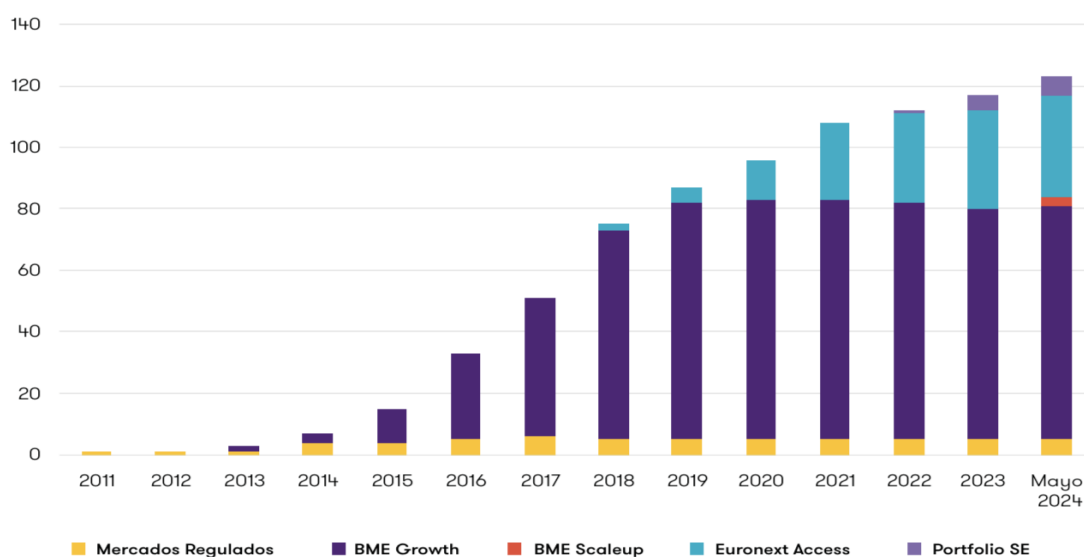
Es decir, uno de los sectores más pobres de la clase trabajadora, el de las y los migrantes, junto con las mujeres y la juventud, no pueden acceder al régimen de vivienda en propiedad de la vivienda, a diferencia de la mayoría de la clase trabajadora nacida en el babyboom, por la fuerte devaluación de los salarios frente a los de aquella generación (entrada al Euro, Gran crisis) y por la práctica desaparición de la vivienda protegida.



Estamos asistiendo a la paulatina erosión de “la España de propietarios” del modelo impulsado por el franquismo. Es decir, una parte cada vez mayor del parque de vivienda en propiedad, el 76% del total de hogares hace unos años, en su mayoría propiedad de familias trabajadoras, siendo su vivienda principal o única, y de las que una parte, probablemente un tercio, fueron financiadas por el Estado bajo la fórmula de la VPO, están pasando a ser viviendas en alquiler o viviendas turísticas, es decir, lo que eran valores de uso, están transformándose en capital comercial, para realizar la plusvalía que aún reside en estos inmuebles (cuyo periodo de amortización se calcula en torno a los 100 años) y para incorporarlas igualmente como parte de nuevo capital industrial (por ejemplo, mediante la reforma y la rehabilitación) y aumentar la acumulación.

Conforme a la tendencia a la concentración y centralización del capital, una parte de ellas, están acumulándose progresivamente en menos manos, dada la mayor capacidad de adquirirlas por el capital, frente a quienes pretenden darles uso residencial (mejor acceso al crédito, ventajas fiscales, posibilidad incluso de pagar más y más rápido). En este sentido, las **SOCIMIS, empresas inmobiliarias cotizadas, dedicadas a la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana** para su arrendamiento, son un actor principal en este proceso. Autorizadas por ley en 2009, el capital no comenzó a crearlas hasta 2012, cuando el gobierno del PP bonificó su impuesto de sociedades. Desde entonces ha crecido y sigue creciendo el número de empresas y su volumen. Según [estimaciones de eldiario.es a partir de datos de las propias empresas y del Catastro](#), a inicios de 2025 poseían ya 41 mil.

Evolución del número de socimis en el tiempo



Según el [informe anual que elabora uno de los monopolios de la intermediación](#), en 2023 se duplicó el volumen de las compras de viviendas por capitalistas, es decir, pasando del 7% al 13%. Si bien, otro estudio indica que esas inversiones se localizan en las ciudades y zonas turísticas, que es además, donde está el empleo, formando una espiral de subida de precios, por lo que el porcentaje debe ser muy superior en estas localizaciones.

En este escenario, de escasez, están proliferando la partición de vivienda para el alquiler de habitaciones o la conversión de bajos comerciales en viviendas o mejor dicho, infraviviendas para alojar a este nuevo contingente de trabajadoras y trabajadores.

Además debemos sumar que en los últimos años el número de **viviendas turísticas (VUT)** según la estimación del INE se aproximaba a las 400 mil, habiendo sido creadas 100 mil de ellas solo durante 2024. Además gran cantidad de **fincas han pasado de tener uso residencial a tener uso turístico** (hoteles o AT) en el centro de las ciudades. Es decir, se han retirado viviendas y fincas completas de este mercado del alquiler y de la venta para los hogares allí donde más ha crecido la población que las necesita. Menos oferta aún, para una demanda creciente. Las VUT no representan un gran porcentaje respecto al total de vivienda, pero sí respecto al parque de vivienda en alquiler y más en concreto en las zonas tensionadas por el capital.

Y es que en estos años ha tenido un importante crecimiento otro tipo de población, que también demanda viviendas: el turismo.

El número de turistas extranjeros ha crecido de los 83,5 millones de 2019, obviaos 20 y 21 por la pandemia, a los 85 millones de 2023 y a los 94 millones en 2024. Además, se da la circunstancia de que fruto del empobrecimiento de la mayoría de la sociedad española por la crisis de inflación, el turismo de España hacia el extranjero sigue un millón de viajes por debajo respecto a 2019 (20,1 millones) y el turismo interno ha subido de 173,7 a 185,9 mill. Es decir, más presión sobre la vivienda en los centros turísticos, por el aumento de turistas y por la consecuente afluencia de fuerza de trabajo.

Por otro lado, es dato corriente en el debate que damos sobre vivienda hablar de “las 3 millones de **viviendas vacías**”. Este dato proviene del Censo del INE a 1 de enero de 2021 publicado en 2023 y contabilizó 3,8 millones de viviendas sin habitar, el 14% del total, en función del consumo eléctrico de las mismas durante el año anterior, que fue el año de la pandemia. De ellas el 70,9% están en municipios de menos de 50 mil habitantes y el 40,9% en los de menos de 10 mil. A la vista del movimiento demográfico de los últimos tres años y del boom del turismo y del alquiler, es posible que las viviendas que se sitúan donde se concreta la demanda ya hayan abandonado esa condición. Pero toca actualizar con urgencia ese dato del censo del INE y además publicarlo.

Una parte de esas viviendas vacías son las que quedaron en manos de los bancos tras la Gran crisis, de las que gran parte acabaron en la SAREB, 100 mil activos inmobiliarios (la mitad viviendas) y 90 mil activos financieros (el 60% viviendas). Además, ya hemos situado la cuestión de la infra-ocupación de una parte creciente del parque de viviendas, otra forma de tener viviendas semivacías, especialmente en contraste con la sobreocupación de otras.

Combatir la escasez

Esta crisis afecta, en la actualidad, a una “minoría” de la población, menos del 20% de los hogares, pero esta minoría ha crecido a galope, durante el primer cuarto de siglo y seguirá creciendo si continúan las actuales tendencias, con rapidez exponencial.

Y no es extraño. **Si la vivienda es capital, y así lo transmite la ideología dominante, “un activo financiero” o “una inversión”, asistimos a su**

consecuente proceso de concentración.

A la vista de estos datos, la “carestía” actual de la vivienda, tiene dos factores, el primero la crisis de inflación de 2022 (8%); por otro el impacto del turismo, en sus dos vertientes: la de la retirada de viviendas y fincas de uso residencial del mercado de compra y de alquiler para darles uso turístico y la del aumento de la población y de la formación de hogares por la llegada fuerza de trabajo emigrante que obviamente necesita viviendas y que viene a trabajar fundamentalmente en el sector del turismo, de la hostelería y del ocio, unido al parón de la construcción o la falta de uso de una parte de las 4 millones de viviendas vacías en 2021.

Hay que añadir un tercer factor importantísimo: el acaparamiento de vivienda por el lobby inmobiliario, para influir en la oferta y en la venta como patrimonio y no como uso. Y este tercer factor hay que analizarlo desde una perspectiva incluso penal, delictiva: el acaparamiento de un bien de primera necesidad y de interés general, para condicionar el teórico “libre mercado”. Provocando pobreza y exclusión social.

3. Para el capital, 2 mejor que 1; 3 mejor que 2... ¿Quiénes son los propietarios de este creciente parque de alquiler?

Una vez convertidas en capital, las viviendas pasan a ser un medio para obtener el mayor beneficio en el menor tiempo posible, o bien mantenerlas como activo financiero que permita proseguir la acumulación. Todo ello produciendo la espiral especulativa, la burbuja financiera inherente al movimiento ascendente del ciclo capitalista. En resumen entendible por cualquiera: acaparamiento de un bien de primera necesidad para operar en el mercado en condiciones ventajosas. Un ejemplo muy entendible: acaparar la harina en una situación de guerra. Provocar la carestía.

Además en estos años, el número de hogares no deja de crecer, sumando más de 2 millones en los últimos 14 años: los formados por las trabajadoras y trabajadores más jóvenes y sus familias, y en mayor medida por las trabajadoras y trabajadores migrantes que han llegado a nuestro país, atraídos por la necesidad de mano de obra barata para el presente ciclo de acumulación, el mismo que impulsa trimestre a

trimestres el récord de afiliación a la Seguridad Social.

En este sentido, el aumento del número de hogares de alquiler se explica en alto grado por la llegada de trabajadoras y trabajadores migrantes en los últimos años. El 56% de los hogares en los que todos sus miembros son extranjeros viven de alquiler y el 43% en los que algún miembro lo es. A su vez, los hogares formados por extranjeros o con algún miembro extranjero suponen el 43,4% del total de hogares que viven de alquiler.

La demanda de mano de obra que provoca el crecimiento de la población y de los hogares y contribuye a la escasez y la carestía, está provocada a su vez, en gran parte, por la necesidad de mano de obra estacional y con movilidad, que atiende el boom del turismo. España batirá récord en 2024, con 95 millones de turistas extranjeros. En 2023, también año récord, 84 millones, el 26% de los usaron para alojarse alguna de las 400 mil viviendas que están destinadas al alquiler turístico (o VUT, vivienda de uso turístico) y retiradas del mercado del alquiler o de la compra residencial. A ellas hay que añadir una cantidad de edificios transformados en hoteles o en apartamentos turísticos no contabilizados como VUT, de los que no tenemos datos, pero que es un fenómeno fácilmente observable en el centro de las principales ciudades.

Todo ello está alimentando la burbuja, y alimentando el problema: es más difícil salir del alquiler y el alquiler es más caro, lo que hace más difícil salir del alquiler, etc.

Esta crisis del alquiler está operando como un mecanismo de transferencia de riqueza de los sectores más empobrecidos de la clase trabajadora, señaladamente la una capa de capitalistas que mayoritariamente vive de la renta, ya sean pequeños o grandes tenedores. Pero no solo el alquiler, la otra forma de acceder a la vivienda pasa por pagar los intereses de un préstamos hipotecario, otra transferencia de riqueza desde la base hasta la cúspide.

Igualmente, la desigualdad aumenta a lomos de este conflicto, abriéndose una brecha entre quienes heredan o saben que heredarán y quienes no, poniendo en jaque el supuesto ascensor social basado en el mérito y el esfuerzo. Es decir, de nuevo, una puerta hacia la exclusión social, que además, ya no está acotada por tener o no tener empleo. Toda la clase trabajadora, y no solo los desempleados (que se han reducido), están - estamos en riesgo de traspasar esa puerta.

Pero es que el impulso de esta burbuja viene incluso de quienes no lo pretenden, ya que la única forma de conseguir una vivienda mejor que la actual para quienes disponen de una plenamente o manteniendo deuda con el banco, en caso de necesitarlo, es

especular con el precio de ella para venderla lo más cara posible, para financiar la nueva.

Hay que parar esta espiral por todas las vías posibles y sobre todo hay que sentar las bases de un modelo en el que esta situación no pueda suceder nunca más.

Aunque una parte mayoritaria de este parque de vivienda o pertenece a sectores populares que están poniendo en circulación alguna o algunas viviendas sobrantes (por ejemplo en caso de herencia) o directamente transformando ahorros en capital comercial inmobiliario con o sin la mediación del capital a interés (es decir vía hipotecas) para obtener un beneficio económico, sabemos gracias a un estudio de eldiario.es, que a final de 2024 más de 1 millón de viviendas ya estaban en manos de grandes tenedores (sin contar Euskadi y Navarra). Además este estudio considera gran tenedor a quien posee 10 o más viviendas, por lo que deja fuera [a quienes poseen algunas menos que 10 - por ejemplo quien posea 4, 6, 8 viviendas -](#) en todo caso, casos muy alejados del caso anterior, por lo que el número de viviendas acaparadas es mayor. Además el crecimiento de las socimis apunta a una mayor concentración.

Obviamente, todas estas viviendas de pequeños o grandes tenedores, son las que están en alquiler, por lo que el peso de los grandes tenedores es muy importante en ese mercado, al menos más de un tercio de las mismas, atendiendo al número de hogares arrendadores. Pero aunque no sean el actor más numeroso, si son el decisivo cualitativamente, al tener el imperativo de valorizar la inversión lo máximo posible, y en el caso de los muy grandes tenedores, al poder manejar el mercado, o en su jerga “profesionalizarlo”. Son quienes más tiran de los precios hacia arriba y los que pueden en un momento dado, desde su posición dominante, presionar hacia abajo para derribar a la competencia y hacerse con sus restos.

Por otro lado, y en la misma línea, parte de las pocas viviendas construidas en último lustro están siendo destinadas al alquiler. El sector de la construcción para alquilar, en la jerga del sector como *build to rent*, ha crecido un 27% en 2024, un 115% en la Comunidad de Madrid y casi un 100% en una ciudad como Málaga. Desde 2019 hasta 2023, fueron entregadas 15.710 viviendas para ello solo en Madrid. Según un [informe del sector](#), espera construir otras 36 mil hasta 2026.

Es decir, con una estrategia o con otra, ha dado comienzo una tendencia, novedosa en la historia reciente de la vivienda, en la que al capital le está interesando cada vez más comprar y construir o comprar y reformar viviendas para alquilar. Esto es un cambio de paradigma para el mercado de la vivienda de nuestro país en línea opuesta al modelo

Arrese.

Ahora bien, conviene aclarar una confusión que aparece en ciertos análisis sobre la realidad del alquiler que recuperan viejas ideas ya combatidas por Marx y Engels frente a Proudhon y otros autores ahora recuperados por ciertos analistas críticos: entender que la riqueza surge por entero de apropiarse de la renta del arrendador que paga por encima del valor de la mercancía que alquila y no fundamentalmente de la plusvalía generada en la producción de la mercancía. Es decir estaríamos planteando que el capital invierte una cantidad de dinero D en comprar viviendas y obtendría de ponerlas en circulación, alquilándolas, una cantidad mayor D' , que aportaría, que sustraería, del inquilino, en una suerte de explotación del inquilino, cuando esta no existe. Un planteamiento irracional y que confunde el capital, ya sea industrial o comercial, inmobiliario como capital ficticio. En un reciente estudio sobre vivienda y capitalismo (Abellán Bordallo, 2023) se explica así:

“En la tesis de la vivienda como capital ficticio, la vivienda en alquiler asumiría también la forma mistificada y aparental de capital - interés y de su movimiento aparental $D - D'$, al concebir la vivienda como un activo que genera rentas e intereses por encima de su valor mediante su capitalización continuada. De este modo, la vivienda en alquiler se convertiría en la forma aparental propiedad - renta, en un capital que rinde ganancias ficticias al propietario sin pasar por la producción, y que ya se encontraría en un situación totalmente alejada, autonomizada e independizada de su origen. Tras ello la propiedad de la vivienda aparece ante nuestros ojos como un capital inmobiliario que emite rentas, que se puede comprar y vender y cuya capitalización, marcada por el tipo de interés, fijará el valor de la mercancía y por tanto la ganancia que se pueda extraer de ella. Fruto de estas cualidades especiales, la vivienda se habrá convertido en una de las formas fetichistas del capital, junto con el capital a interés, en un fetiche que no necesita pasar por la producción para generar ganancias ya que ahora su movimiento también es el movimiento aparental $D - D'$. La vivienda, como capital ficticio que genera rentas, será para los economistas vulgares de hoy la nueva forma fetichista del capital”.

“Es decir, entender la vivienda como “una mercancía producida en el ciclo producción - circulación y cuya ganancia comercial a través del alquiler se obtiene de la realización a medio y largo plazo de la plusvalía generada por la fuerza de trabajo durante el ciclo del capital industrial. Esta realización de la plusvalía es también la

fase final del ciclo, que gracias a él puede volver a reiniciarse de forma continuada. La realización de la plusvalía a medio y largo plazo a través del alquiler inmobiliario constituye por tanto un paso fundamental dentro del proceso de acumulación y reproducción del capital”.

Lo que hemos relatado sobre el proceso de capitalización de las viviendas existentes durante décadas como meros valores de uso y el surgimiento de todo un sector de capital inmobiliario, apuntan en este sentido: **el capital va a por las viviendas. Ya ha ido a por las viviendas.**

Es ya un hecho que muchas viviendas que salen al mercado están siendo adquiridas por capitalistas más o menos grandes, que compiten además, con quienes buscan escapar de la carestía del alquiler a través de la compra vía hipoteca. Logran competir pagando más, comprando más rápido, sin ni siquiera visitar las viviendas, y gracias a contar con beneficios fiscales para la compra, etc. **La pregunta “¿es para vivir o es para invertir?” está en boca de cualquier agente inmobiliario.**

Este fenómeno fue muy importante tras la crisis del ladrillo, haciéndose con viviendas a precio de ganga. Pero además, el capital se está lanzando a por estas viviendas antes incluso de que salgan al mercado, al dejar de ser un simple valor de uso, logrando comprarlas muy baratas para después venderlas o alquilarlas muy caras; o simplemente “organizar” cuándo y cómo salen al mercado o quedan retenidos al servicio de la rueda de la especulación.

4. La bolsa o la vida.

No es casualidad que en cierta prensa empiece a hablarse del “patrimonio inmobiliario de la generación del babyboom” y de la [“Gran sucesión”](#). El capital ya está yendo y va a seguir yendo a por esas viviendas usadas, en un momento en el que también pugna en otro frente, por privatizar la sanidad y las pensiones. Ante la crisis de ganancia, se impone la necesidad de proseguir la acumulación y mediante la inversión del capital en un parque de vivienda al que queda mucho valor por extraer. Así dibujan un escenario en el que toda una generación debería malvender sus viviendas, muy por debajo del precio de mercado, para poder sufragar sus cuidados. Para ello vienen surgiendo diversos [mecanismos para “monetizar” la vivienda](#), siendo los más populares el de la nuda propiedad y en diferente medida, las hipotecas inversas y otra fórmula denominada vivienda inversa. Todas ellas suponen directa o indirectamente la venta de

la vivienda muy por debajo del precio de mercado. En los últimos meses [medios](#) y [aseguradoras](#) han celebrado diversos foros promocionales. Además, estas fórmulas tienen numerosos beneficios fiscales.

Según los datos del anuario del Colegio de Registradores de la Propiedad, el pasado año se produjo un incremento interanual del 11,3% de las nudas propiedades y, tras tres años seguidos de subidas, se ha alcanzado el nivel máximo desde 2014, aunque aún muy lejos de las cifras que se alcanzaron antes de la crisis de 2008.

En cuanto a las hipotecas inversas en 2023 se autorizaron 409, frente a las 31 de todo el ejercicio 2017, lo que representa un incremento del 1200%. Esta auténtica estafa, con un interés del 6%, que conlleva en la mayoría de los casos la venta de la vivienda por parte de quienes la reciben en herencia como forma de devolver el préstamo, salvo que esta valga menos que el mismo, algo que la historia enseña, puede suceder. Este “producto” lo ofertan las mismas aseguradoras y los mismos bancos que presionan para bajar las pensiones y para desmontar los servicios públicos. Y ese es uno de los nudos de la política de nuestros días: buitres sobrevuelan la vivienda, los servicios públicos, las pensiones.

Además asistimos a la actuación de organizaciones mafiosas y delictivas, que operan para facilitar esta transformación de la viviendas de valor de uso a capital mediante la violencia, la misma violencia con la que se procedió al cercamiento de las tierras comunales, creando de golpe el mercado laboral y su paralelo, el mercado de vivienda. Nada nuevo bajo el sol del capitalismo.

5. Qué proponemos: medidas inmediatas y propuestas estratégicas.

La segunda crisis de vivienda en lo que llevamos de siglo, debe llevarnos a marcar una línea de actuación en beneficio de las clase trabajadora, que impida el surgimiento de nuevos episodios de amplio drama social, por un lado, y enriquecimiento de una minoría, algo inherente al capitalismo, por el otro lado; y además hacerlo con el menor impacto ecológico y con el menor coste económico, lo contrario a sus intereses. La especulación no es una opción, no es un mal capitalismo, sino su pura lógica.

Esta situación de carestía, coyuntural, podría resolverse momentáneamente al **aumentar la oferta para igualar la actual demanda**, si bien aquí de inicio ya habría dos opciones: **mediante la construcción** de más viviendas y de su entorno (calles, alcantarillado, etc) **o mediante la transformación del parque de**

vivienda inutilizado o infra ocupado que ya existe. Y evidentemente, la opción más racional es que esta segunda sea la preferente. **PSOE y PP, proponen volver a construir masivamente, cada uno a su manera.**

¿Qué sentido tiene construir más viviendas - véase los grandes desarrollos del sur y el este de Madrid - cuando una parte del parque de vivienda de esa misma región con altísima demanda está infrautilizado? Solo tiene sentido desde la lógica del capital, ya que una política de rehabilitación y reforma del parque de viviendas actual, es menos beneficiosa, que la construcción para la venta o el alquiler.

En este sentido, ante el surgimiento del sector de la construcción para alquilar (rent to build) hay que poner pie en pared o al menos vigilancia crítica ante políticas de subvención del ladrillo para construir vivienda asequible, en la que el Estado completa el margen de beneficio que obtendrían en el mercado libre, las ayudas a la rehabilitación a cambio de 5 años de alquiler asequible o las políticas del PERTE de construcción industrial, anunciado por el Gobierno. **En contra de lo expresado por la ministra de Vivienda, si “hay negocio”, una parte del presupuesto público destinado a este fin irá a parar a los bolsillos de la patronal. Sí a cubrir las necesidades sociales, no al lucro privado con ellas.**

En este sentido, el otro problema de la mayoría de las viviendas del país es su falta de adaptación al cambio climático, por lo que una línea fundamental debe ser la **rehabilitación y reforma energética**, existiendo [ya experiencias exitosas como las del Poblado Dirigido de Orcasitas en Madrid](#), y proyectos en marcha en numerosas localidades. Además hay que tener en cuenta que una gran parte de las viviendas de los barrios obreros fueron construidas antes de existir normativa urbanística, no dándose en muchos casos mínimas condiciones para vivir con dignidad, además de producirse un consumo energético evitable, evitando costes a las familias y coste ecológico para la sociedad. En la misma línea, en el marco municipal y autonómico, operar transformaciones de los barrios para evitar el hacinamiento, la falta de servicios públicos.

Por otro lado, de forma inmediata hay que **acabar con la irracionalidad del alquiler por tiempo definido**. Lo relevante debe ser la función social de la vivienda: la finalización del contrato sin que haya desaparecido la necesidad que le dió origen, solo responde al afán de lucro del capital. En tanto estas sean capital comercial, al menos deben tener está fuerte regulación, que impida la especulación y garantice estabilidad a las y los arrendadores. Hay que recordar que hasta la aprobación del Real Decreto-Ley 2/1985 sobre medidas de política económica, más conocido como “Decreto

Boyer”, por la mayoría absoluta del PSOE de Felipe González, existían los contratos de alquiler indefinido. Acerca del alquiler, igualmente apoyamos la **limitación de la actualización del precio, limitada por debajo del IPC**.

Para los contratos por tiempo definido vigentes, opera la limitación de actualización anual de la renta, por lo que hay que tomar medidas para evitar el aumento de la carestía a su finalización, cuando vayan a formalizarse los siguientes, que proponemos que ya sean indefinidos, ya que los mecanismo disponibles – declaración de zona tensionada por la CCAA o exención del IRPF - no son mecanismos eficaces para ello en la actual coyuntura.

Para ello, hay que **condicionar la financiación a las CCAA al cumplimiento de la Ley de Vivienda en materia de control de precios del alquiler** que evitaría estas subidas y dotar a los Ayuntamientos de herramientas para impulsarlo.

Refuerzo de los servicios de gestión pública del alquiler y creación o refuerzo de los **servicios públicos de inspección en materia de vivienda**, en todas las administraciones y según sus competencia.

Igualmente, para aumentar el parque de vivienda de alquiler, es necesario poner en marcha **una batería de medidas frente a la proliferación de VUT**: exigir más inspección para poner fin a las irregulares, imponer IVA comercial del 21% y aumentar su tributación mediante el IBI para fomentar su regreso al alquiler residencial. Por otro lado, prohibir la creación de nuevas unidades para frenar la merma del parque de vivienda residencial.

La vivienda: ¿derecho o negocio?

Pero como hemos visto, **estas cuestiones pueden paliar la situación actual pero no resolverán el problema de fondo de la vivienda en nuestro país**, que proviene de su carácter mercantil y más en concreto del apetito del capital por hacerse con su valor, convirtiéndola además en un objetivo titulizable, con el que especular. La mayoría de las viviendas del país, actualmente, no forman parte del capital, pero hay dispuesta una estrategia, que consta además de los instrumentos, que hemos relatado, para que regresen a su dominio, en el marco de la estrategia de privatización de la riqueza social acumulada en los servicios públicos.

Además se dispone a hacerlo presionando al actual sector propietario, es decir a la generación del babyboom, siendo esta riqueza social, en manos de millones de

trabajadoras y trabajadores, la fruta madura que esperan recoger mientras deterioran el árbol de la sanidad pública y de las pensiones.

Por otro lado, el parque de viviendas existente no es eficiente para asegurar el derecho a la vivienda justo por su condición de propiedad privada, por el modelo Arrese, de la España de propietarios.

En definitiva, **la cuestión es quién va a acometer la reforma y ampliación del parque de viviendas: ¿el capital con su afán de lucro y sus usos antisociales de la vivienda? ¿o la sociedad de forma democrática para satisfacer sus necesidades?**

La única solución a medio plazo para evitar estas situaciones es que **la vivienda se transforme en una infraestructura social**, un **SERVICIO PÚBLICO**, que comience a salir del ciclo del capital, y deje de producirse como una mercancía, o como hemos visto, que la mayoría de las viviendas no vuelva a serlo, preservando su valor de uso, y además, uso social, frente a su valor de cambio y su uso antisocial, lo que supone desarrollar dos líneas de acción:

- **Multiplicar el parque de viviendas de uso público y social.**

Según datos del Ministerio de Vivienda, el parque público de vivienda en alquiler se aproximaba a las 600 mil unidades, un 3,3% del total del parque de viviendas en el año 2023. Una cantidad ridícula, que explica el sometimiento del derecho a la vivienda a las dinámicas especulativas del capitalismo y a los intereses de la clase capitalista.

La **ampliación del parque público de vivienda** debe ser la línea de acción más importante que debemos impulsar en el gobierno de coalición y es la política de vivienda que debemos impulsar y defender en y ante los gobiernos autonómicos y municipales, que tienen competencias fundamentales en la materia, y de cara al próximo ciclo electoral, al tener un sentido estratégico.

Además, como hemos visto hay en curso una ofensiva del capital para hacerse con el parque de viviendas ahora, y en gran parte, en manos de la clase trabajadora. La mejor forma de proteger ese patrimonio en su conjunto es socializarlo, ponerlo en común.

Y como dijimos antes, y en este sentido, a la hora de perseguir este objetivo, **debe ser preferente, la adquisición de viviendas mediante su compra o mediante el uso de otros mecanismos no de mercado, la rehabilitación y la reforma - por ejemplo la división de viviendas sobredimensionadas- a la construcción.**

- **Crear un sistema público de gestión y asignación de vivienda, atendiendo a criterios sociales y ecológicos, de forma democrática y participativa.**

Ya el capital está creando diferentes tipos de vivienda para las diferentes etapas de la vida, lo que es algo razonable: nadie necesita la misma vivienda durante toda su vida adulta.

Este sistema de asignación de vivienda debe suplir al actual y desordenado “mercado” para gestionar el parque de viviendas, que genera situaciones como las ya relatadas de infraocupación y superpoblación de hogares, que obliga a recorrer grandes distancias entre el hogar y el puesto de trabajo con los costes sociales y ecológicos que supone, etc... Es imposible alcanzar metas como la de la **ciudad de los 15 minutos** sin una distribución racional de las viviendas. El [modelo de derecho de uso](#) puede ser inspirador a la hora diseñar el nuevo sistema de vivienda.

Igualmente, es **necesario un plan de descentralización de instituciones que descargue de población a las grandes ciudades**, es decir, el camino contrario a las megalópolis, insostenibles desde el punto de vista medioambiental, de salud y de cuidados.

Atendiendo la **aceleración de las transformaciones demográficas** ya en curso, establecer mecanismos que provean de **soluciones habitacionales y de cuidados dignas para toda las personas mayores** en sus entornos vitales, siguiendo la **estrategia de desinstitucionalización**, movilizand como contrapartida vivienda infra-ocupada para el parque público de viviendas; estas mismas viviendas a por las que va el capital en su afán de lucro.

Además, en la misma línea, hay que avanzar hacia **un modelo de vivienda que cuente con dotaciones comunitarios**: cocinas, ocio, lavandería, etc... en la línea de [socializar y profesionalizar las tareas domésticas](#) y el [uso de algunos bienes](#) con beneficios ecológicos de ahorro energético y de materiales, fin del desperdicio alimentario, consumo de kilómetro 0, etc..., además de los obvios beneficios sociales.

6. Cómo hacerlo.

Que hay un problema con la vivienda es algo indiscutible en el debate público, tanto como que hay muchos intereses en juego y muchos buitres que pretenden seguir aprovechando la situación. Pero no olvidemos que esta “indiscutibilidad” es

absolutamente reciente, tras muchos años de lucha y tras años de que las organizaciones políticas traslademos ese debate público y esas reivindicaciones de los movimientos sociales.

Que ahora “todo el mundo asuma” que se trata de un derecho constitucional, que debe tener regulación pública, y nosotros añadimos que tiene que ser la misma que el sistema educativo o sanitario, no ha sido producto de la casualidad. Tampoco es producto de la casualidad la virulencia con la que los poderes mediáticos y judiciales intentan frenar ese avance. En su lógica, si están intentando por todos los medios “rescatar” en sus manos dichos servicios, privatizando la gestión y el servicio y transfiriendo capital público a manos privadas y sin control, imaginemos como están y van a seguir reaccionando ante un “ataque” a su poder con la creación de un sistema público de vivienda. **Los conocidos anuncios por todos de alarmas antiokupas, machaconamente, con ejemplos absolutamente absurdos, calan porque el miedo es humano y su infundio visceral.**

La correlación de fuerzas no es favorable para la clase trabajadora. El Congreso de los Diputados tiene mayoría de fuerzas declaradamente burguesas, más allá de cual sea la voluntad del PSOE para poner en marcha medidas favorables a la mayoría trabajadora, y estas mismas fuerzas burguesas dominan la mayor parte de las instituciones autonómicas y los principales ayuntamientos. Y no hablemos de la presión que los grandes poderes económicos, con la inestimable ayuda planificada del poder mediático y judicial. Todas habremos oído también los anuncios que comienzan con “**¿la Ley de vivienda te ha quitado las ganas de alquilar?**”.

Por ello, en esta coyuntura, es necesario articular la movilización para impulsar estas medidas a través de **plataformas unitarias en cada ámbito, en las que participen las organizaciones de vivienda, los sindicatos de clase, el movimiento vecinal, las organizaciones juveniles, políticas, etc.** Es la única posibilidad de conseguir una correlación más favorable con más poder para la clase trabajadora que nos permita avanzar.

Por otro lado, desde el Área Ideológica se está elaborando un argumentario que amplíe estos contenidos, materiales de formación en permanente revisión y actualización y una plan de campaña de agitación y propaganda para hacer entendible y despertar el interés por estas cuestiones, más allá de la afectación coyuntural personal, para poder intervenir en el debate público (mediático), con un discurso bien fundamentado (formación y concienciación) y un programa bien definido (reivindicaciones concretas). Que nos permita estar preparados también en tiempo real ante la agenda mediática de

los poderes mencionados.

A modo de ejemplo concreto, **CCOO**, que lleva años elaborando estudios económicos de análisis, presentó hace unas semanas una propuesta para la creación de un Fondo Público de Vivienda, denominado “FIVA” (Fondo de Inversión Público para la vivienda asequible). Trabajemos en todos los ámbitos de nuestra organización con la estructura homóloga del Sindicato también.

Igualmente, hay que socializar los debates y propuestas sobre los distintos parámetros legislativos que influyen en materia de vivienda: Leyes del Suelo autonómicas; Legislaciones de actividades económicas; Legislación municipal y competencias desde la construcción, hasta la rehabilitación, pasando por los impuestos de recaudación directa y los servicios sociales y empresas municipales de vivienda; Ley de Arrendamientos Urbanos; del crédito inmobiliario, etc, etc.

Por tanto, debemos contribuir a difundir y generar nuestros propios análisis y filtro ideológico con las organizaciones que están trabajando en esta materia y los debates e iniciativas legislativas en los diferentes ámbitos, en el caso del Central, las del Congreso.

Ahora bien, no olvidemos la absoluta importancia de las CCAA y sus instituciones. Y la imprescindible y previa coordinación y generación de trabajo común e insumos con los grupos parlamentarios autonómicos o municipales, o gobiernos en estos ámbitos en los que participamos, como IU o cualquier otra candidatura en la que participe IU.

Y por último, (de momento), no podemos dejar de mencionar que el **Banco de España** ha realizado un estudio sobre el mercado de alquiler, recientemente, con multitud de datos y variables analizadas, y sin sospecha alguna de radicalidad de izquierdas, en sus conclusiones establece la veracidad de los análisis previos que hemos realizado, “Eleva esfuerzo asociado al alquiler, puede dar lugar a efectos económicos y sociales adversos que justifican la **INTERVENCIÓN PÚBLICA**”.

Y propone que, lejos de vislumbrar actuaciones aisladas de corto plazo, es deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio, involucren a las distintas AAPP con competencias en la materia; se incremente el parque de vivienda pública en alquiler a precios asequibles y en un marco regulatorio que estimule la oferta de alquiler residencial de particulares y agentes profesionalizados; con asignación de recursos para priorizar colectivos vulnerables. Señalando especialmente las consecuencias que tiene para la juventud y su desarrollo y contribución social; la disminución aparejada de movilidad; y dan lugar a situaciones de sobreesfuerzo,

consumo restringido, pobreza y exclusión social. Por ese orden y en cascada.

Quizá nos sea útil utilizar al Banco de España para generalizar en el conjunto de la sociedad la aceptación de nuestras propuestas y análisis del sistema a superar.

El Partido tenemos esa tarea, la de conectar los problemas de nuestra clase con las soluciones a ofrecer por los poderes públicos y la labor de control y poder frente a los otros poderes, para llevar a cabo su principal función como poder público: asegurar el ejercicio real de los derechos fundamentales de todas. Y en esa tarea estamos.

Vivienda por derecho, pública y social ¡No se especula con el hogar!