



Vivienda: no basta con congelar los alquileres

Recientemente, el Congreso de los Diputados ha rechazado la convalidación del decreto-ley que congelaba el precio de los alquileres. Votaron contra la convalidación las derechas del PP, Vox y Junts. Se ha puesto en marcha una campaña de movilizaciones por la renovación del decreto.

Aunque no negamos que congelar los precios de los alquileres sea una medida positiva, hay que señalar que no basta para solucionar el problema de la vivienda y garantizar el derecho a acceder a una vivienda. Porque los precios actuales ya son disparatados y no permiten a los jóvenes, con sus bajos salarios, alquilar una vivienda. Tampoco es una solución fomentar la construcción de viviendas libres, que sólo alimenta su compra por rentistas y especuladores. Ni siquiera la promoción de viviendas de protección oficial libres, cuyos precios también se han disparado (por ejemplo, en Sevilla se ha hecho una reciente promoción de VPO, con precios de 350.000 euros, inasequibles para un trabajador).

La Sareb, una oportunidad perdida

Parte de la solución estuvo en manos del gobierno en la crisis financiera de 2008, cuando se encontró con decenas de miles de viviendas de los bancos. Entonces, la Sareb, conocida como “el banco malo”, acumuló cerca de 200.000 viviendas, por valor de más de 50.000 millones de euros, pagados con deuda pública, pero optó por venderlas a bajo precio a especuladores y fondos de inversión.

Entre los compradores, políticos corruptos como un exconcejal de Urbanismo de Jesús Gil condenado por malversación, que adquirió 234 inmuebles en Estepona. 630 inmuebles fueron comprados de un tirón en San Roque, Cádiz, por una empresa que cambió de presidente el mismo día de la compra. Además, grandes inmobiliarias e inversores de Bélgica, Luxemburgo e Israel entraron en juego, adquiriendo decenas de propiedades en ciudades como Cádiz, Madrid y Málaga.

La lista de compradores incluye también a empresas administradas por exalcaldes del Partido Popular y exdirectivos de entidades financieras. Desde grandes fortunas hasta empresarios del ocio en Mallorca, un entramado variopinto que se benefició de la crisis inmobiliaria. Y, también, al menos, 41 megatenedores, entre ellos Blackstone o CaixaBank, de forma directa o a través de filiales.

¿Planes de construcción de viviendas?

Las derechas proponen la liberalización masiva del suelo, para convertirlo todo en urbanizable, y dar vía libre a las constructoras para construir viviendas. Pero ese tipo de medidas, hasta ahora, sólo han beneficiado a especuladores y rentistas.

Desde 2008, año en que estalló la burbuja inmobiliaria, hasta 2022, se construyeron unos dos millones de viviendas nuevas, pero esto no ha permitido que más hogares accedan a la propiedad. En 2008, el 79% de los hogares eran propietarios de su vivienda, pero en 2025 ya solo lo era el 63,9%. Al mismo tiempo, los hogares que vivían de alquiler pasaron de ser el 11,9% al 19,2%. Mientras los hogares con dos o más propiedades crecían un 54%, y se reducía un 22% los hogares con una sola propiedad, los hogares sin ninguna propiedad inmobiliaria crecieron un 63% desde 2008, y han pasado de representar el 15% del total en 2008 al 22% en 2022.

Por tanto, a pesar de esos dos millones de nuevas viviendas, los nuevos hogares acceden con menos frecuencia a una vivienda propia mientras que quienes ya tenían patrimonio acumulan más propiedades.

El aumento del número de viviendas no ha hecho los precios de compra más asequibles. Según un informe presentado el 31 de marzo por Tinsa, la mayor empresa tasadora de España, en el primer trimestre de 2026 el valor mediano de la vivienda terminada (nueva y usada) en España ha aumentado un 14,3 %

interanual. Eliminando el efecto de la inflación, esto supone un crecimiento real de 11,8 % interanual (frente al 10,7 % registrado el trimestre anterior). El crecimiento de los precios ha sido generalizado en todo el territorio, especialmente en torno a los polos de empleo y focos turísticos, donde en algunos casos el 50 % de la renta disponible del hogar medio tiene que ir destinado a pagar la vivienda.

Los precios en la mayoría de las comunidades han crecido por encima del 10 %, pero los mayores incrementos se han visto en Madrid (19,2 %), Comunidad Valenciana (19,1 %), Castilla-La Mancha (18,8 %), Canarias (17,8 %), Cantabria (16,2 %), Región de Murcia (16 %) e Islas Baleares (15,5 %).

BlackRock y otros fondos de inversión

En *La nueva clase dominante* (Arpa, 2020), Rubén Juste señala el papel de BlackRock en la gestión de la crisis de la vivienda, entre otros actores clave.

El profesor de Sociología en la Universidad de Castilla-La Mancha explicaba a CTXT que no puede entenderse la influencia actual de BlackRock sin atender previamente al papel que jugó en la crisis inmobiliaria. “En 2008, durante el gobierno de Obama, en BlackRock quedaron encargados de la gestión de la crisis quedándose con todas las hipotecas vistas como activos tóxicos”. En España, BlackRock tuvo acceso desde ese año a todos los datos pormenorizados de clientes de todas las entidades financieras y a los activos, y hoy controla hipotecas, préstamos e influye en qué se construye y qué no, incluso se están haciendo con todos los pisos de protección oficial de Blackstone. Para David Tercero, profesor de la Universidad Pontificia Comillas (ICADE), BlackRock ejerce una “potente influencia mediante interlocución regulatoria, participación en consultas públicas y actividad de representación de intereses”.

Su actividad especulativa en un mercado cada día más tensionado por la de-



Para suscribirte a la Carta Semanal del POSI

Si no la recibes, te invitamos a que la recibas cada semana. Si la recibes, te proponemos que suscribas a otros compañeros y compañeras a los que pueda interesar.

La elaboración y envío de esta Carta conlleva algunos gastos. El POSI, que la edita, no tiene ni quiere subvenciones, toda su actividad y sus publicaciones son financiadas exclusivamente por trabajadoras y trabajadores, que quieren apoyar, en este caso, la publicación de la Carta Semanal. Hacemos un apoyo de 5 EUROS al año o lo estimas oportuno. Nuestra cuenta corriente en La Caixa es: ES53 2100 2812 51 0200071314. Indicando: Apoyo Carta Semanal

- Para recibir la Carta envía un correo electrónico a: info@posicuarta.org
- Puedes contactar desde: <http://posicuarta.org/cartasblog/contacto>

manda vertiginosa y la falta de intervención estatal sobre los precios se ha visto fortalecida por la regulación estatal en esta materia. Como subraya Tercero, desde hace años ha existido un marco general facilitador de la inversión inmobiliaria profesionalizada, como ocurre con la ley de las Socimi aprobada en 2009, un vehículo cotizado especializado en inversión inmobiliaria. Además, la ley de arrendamientos urbanos (conocida como LAU) ofrece rentabilidades muy elevadas a los caseros. Más aún cuando los precios de la vivienda están rozando su máximo histórico.

Es difícil saber exactamente cuántas viviendas controla BlackRock, ya que opera a través de opacos entramados financieros, empresas pantalla e intermediarias que hacen imposible seguir el rastro real, al igual que sucede con otros fondos de inversión inmobiliarios. “Muchas veces, cuando empiezas a ver como una inversión de un gestor en concreto en un territorio, lo que ves es que hay un montón de sociedades pantallas diferentes con las que colaboran”, comenta el sociólogo Alberto Crespo. “Cuando es un fondo de capital internacional o extranjero, lo que suelen hacer es aliarse con una promotora española y, si se hace de una manera cerrada e invisible, es muy difícil rastrearlo, porque pueden crear otras sociedades para comprar viviendas”. Coincide con Jaime Palomera, doctor en Antropología Económica, cofundador del Instituto de Investigación Urbana y autor de ‘El secuestro de la vivienda’ (Península, 2025).

Palomera advierte de que “no existe un mapa claro de viviendas como sí puede haber con otros fondos tipo Blackstone o Cerberus. Su presencia es más difusa porque está como accionista en bancos, inmobiliarias y empresas que sí poseen o financian viviendas. Esto hace que su intromisión en el mercado sea clave, pero mucho más difícil de trazar empíri-

camente por número de viviendas concretas”. Su impacto se da a nivel sistémico y estructural: “Influye en qué proyectos se financian y, por tanto, en qué tipo de vivienda se construye (más orientada a segmentos rentables, beneficios tipo 15%, que a vivienda asequible) y tiene poder a la hora de determinar regulaciones en vivienda”, cuenta Palomera.

El difícil acceso a una vivienda en propiedad

Para un trabajador, que tiene que pedir una hipoteca, y siendo la hipoteca media en lugares muy tensionados como Madrid de casi 300.000€, a 30 años y un tipo fijo del 2,1 % TIN, la cuota mensual aproximada que tendrán que amortizar es de unos 1.124€. Una cifra parecida a la de un alquiler, pero aun así muy alta. Y una situación complicada, incluso para quienes tienen un puesto de trabajo fijo con un salario decente, dada la escasa estabilidad laboral, tras las sucesivas reformas laborales que han facilitado el despido.

Por eso, solo una de cada siete personas (14%) confía en poder comprarse una vivienda en el futuro; en la otra cara de la moneda, una de cada cuatro (25%) ve probable tener que enfrentarse a dificultades para poder pagar su vivienda en los próximos años.

El alquiler, un camino hacia la pobreza

Quienes viven de alquiler “a precio de mercado”, sufren cada día un mayor impacto de la pobreza y la exclusión social: Un 43,6% frente al 42,8% de 2023. Si tienes que pagar el alquiler, tus posibilidades de encontrarte en situación de riesgo de pobreza o exclusión social son más del doble que si tienes una vivienda en propiedad.

Oxfam ha publicado el informe *La vivienda: cimiento de desigualdades*, donde se detalla cómo más de ocho de cada diez personas inquilinas (85%) tienen que dedicar a pagar el alquiler un porcentaje de sus ingresos superior al 30%, el umbral a partir del cual se puede definir la situación como de “sobreesfuerzo”, por instituciones como el Banco de España, la Comisión Europea o la OCDE. Según el estudio de Oxfam, el 61,1% de las personas que viven en régimen de alquiler gastan todos sus ingresos o incluso deben acudir a sus ahorros o al endeudamiento para poder cubrir sus gastos mensuales.

Desahucios y expulsiones de la vivienda

Este sistema que deja el derecho a la vivienda en manos de especuladores,

rentistas y fondos buitres, acaba expulsando a miles de personas de sus viviendas. La especulación desbocada provoca que las renegociaciones del contrato, cuando no la expulsión directa para aumentar los réditos del propietario, den lugar a lo que el estudio llama “desahucios invisibles”. En total, unas tres millones de personas sufrieron este tipo de desahucios solo en 2025.

Una de cada tres personas inquilinas tuvo que mudarse en 2025 por motivos económicos. En el 60 % de los casos, tuvieron que cambiar además de barrio o municipio.

En primer lugar, los migrantes: el porcentaje de mudanzas forzosas en el caso de personas migrantes asciende hasta el 40%. También los más jóvenes (los pocos que han llegado a vivir de manera independiente): la proporción de menores de 35 años que tuvo que mudarse en 2025 también es de un tercio, la mitad de ellos y ellas tuvo que regresar al hogar familiar.

No hay solución al problema de la vivienda sin expropiación de los especuladores

Con alquileres al precio del salario mínimo para una vivienda, de 500 ó 600 euros para una habitación, topar la subida de los alquileres no basta. Como no basta un plan de construcción de viviendas públicas a años vista, y menos aún la construcción de vivienda “libre” o de supuesta “protección oficial” a precios inasequibles.

Sólo hay una salida: la expropiación de las decenas de miles de viviendas que están en manos de especuladores, grandes tenedores rentistas y fondos de inversión, para ponerlas en alquiler a precios asequibles para la población trabajadora.

Contra el aumento del gasto militar...



10.000 millones más...



Palestina



Ucrania



Cualquier ciudad en el estado español

Todo ese dinero para sanidad, educación, pensiones, vivienda, gasto social...

catp



comité por la alianza de trabajadores y pueblos

