

Una aproximación al problema de la vivienda en 2024

Por Miguel Jiménez

La vivienda representa uno de los ejes más importantes de desarrollo personal y familiar, y un elemento decisivo en la integración y cohesión social de los barrios y ciudades. El sistema de vivienda en España es significativamente diferente del de otros países europeos, ya que el estado del bienestar y, en particular, las políticas de vivienda han seguido un camino muy diferente en función del derrotero histórico hispano durante el siglo XX.

Muchos activistas que han participado en las movilizaciones por una vivienda digna en los últimos meses tienen claro lo que quieren. Pero es importante conocer el problema a fondo, para explicar a otros que no participaron, o incluso a otros que no ven “realistas” algunas de las reivindicaciones. Al fin y al cabo, tenemos que ser una clara mayoría social en la sociedad para propiciar un cambio urgente sobre esta cuestión, que es lo que ansiamos.

El ministro franquista de vivienda Arrese sintetizó la política predominante en el franquismo en relación a la vivienda: “no queremos una España de proletarios, sino de propietarios”. El régimen franquista, buscando garantizar una mínima estabilidad social, llevó adelante la creación de programas de viviendas sociales, construidas en muchos casos muy deficientemente, a las que pudieron acceder millones que vivían en chabolas e infravivienda, con el objetivo final de que, a través de cuotas (pagadas muchas veces en régimen de cooperativa o de mancomunidad), con el tiempo se convirtieran en propietarios.

Este proceso tuvo como efecto el que desde la década de los años cincuenta se pasó de un 54% del parque de viviendas en alquiler a un 23% a principios de los años ochenta del pasado siglo XX.

Sin embargo, a pesar del desarrollismo y la industrialización, con la enorme creación de riqueza que trajeron aparejada en los años 60 y primeros 70, España no pudo proporcionar viviendas suficientes, ni de una mínima calidad que se asemejaran a las del resto de la Europa Occidental.

Las luchas sociales de la Transición, con millones de personas participando en la calles, tuvo uno de sus correlatos en el movimiento vecinal que se generó entonces en los barrios. Muchos barrios de infravivienda semi marginal en los años 60, en pocos años, con las empresas públicas de los ayuntamientos mediante, junto con la participación popular en la confección de los barrios, dotaron a centenares de miles de familias de pisos modernos de unos 100 m, aislados térmicamente, con zonas verdes, a precios asequibles. Eran años en los que la vivienda pública aún superaba el 20% del parque general construido en todo el país. Durante algunos de esos años, más de la mitad de lo que se construyó fue vivienda social.

El creciente poder del sector inmobiliario desde los años 80

Con la estabilización de la democracia y la llegada del PSOE al poder, cuando este podía haber impulsado una política por la que el Estado del bienestar asumiera el rol que había jugado en 1945-80 en el resto de Europa, sin embargo el primer gobierno del PSOE se caracterizó por una política de estabilización económica (ajuste y reconversión industrial) que

le exigieron los poderes europeos para entrar a la UE. Se dedicaron ingentes recursos públicos a sanear la banca con dinero de todos y a cerrar las empresas públicas deficitarias.

En esencia, la política de vivienda fue una continuación de la anterior, facilitando el Estado la política de compra de vivienda al cabo de un tiempo a través de las VPO, que nunca estuvieron orientadas fundamentalmente a crear una bolsa de alquiler social.

Así, desgraciadamente, siguiendo la estela del ministro franquista mencionado (y no la del llamado estado del bienestar que se nos prometió), las políticas de vivienda de los 14 años de gobierno de Felipe González continuaron con la misma estrategia de generar propietarios, a pesar de que un porcentaje importante de la clase trabajadora más pobre no tenía ni tiene posibilidad de hacerse cargo del mantenimiento estructural de sus edificios, como ya se sabía entonces y comprobaremos más adelante.

Se facilitó el procedimiento por el que las viviendas sociales construidas o subvencionadas por el Estado pasaban a ser de propiedad privada, acortando los plazos para que pasaran al mercado libre. Casi siete millones de pisos pasaron de protegidos (con un precio máximo fijado) a libres, así que el peso de la vivienda social actual es de apenas un 2,5%, frente al 9,3% de media en la UE. ¹

España es hoy el país de la UE con mayor peso de la vivienda privada. Según las estimaciones de la OCDE, en torno al 76% de la población de España reside en una vivienda de su propiedad, por encima del 70% promedio de la Unión Europea y muy por encima del 51% de países como Alemania.

Desde los años 80 los virajes de la economía llevaron a periódicas intervenciones de los poderes públicos en constructoras e inmobiliarias, cuyo nuevo empresariado siempre fue muy propenso al *pelotazo* y a una visión cortoplacista en las inversiones, lo que llevó a frecuentes crisis de las mismas. Este apoyo del Estado a dichas empresas, junto con el plan inmenso de obra pública para salir de la crisis económica a principios de los 80 acrecentó el poder de esta clase de capital. Una gran constructora tendía a convertirse en una inmobiliaria, para pasar a depender posteriormente de las obras estatales y, más adelante, intentar intervenir en otros sectores económicos gracias al maná proveniente del Estado.

Posteriormente, el ingente caudal de dinero que llegó desde Europa a partir de la entrada en la CEE/UE desde 1986 apuntaló este fenómeno. No existe ningún país europeo en el que constructoras e inmobiliarias se hayan lucrado tanto en base al erario público en los últimos 40 años. Puertos, aeropuertos, AVE's, autopistas..., y otras infraestructuras, con *dinerito europeo*, convirtieron a las grandes constructoras españolas en emporios internacionales.

Nuestras constructoras oradaron el país con sus sierras y cordilleras de todas las formas posibles, convirtiéndose en referentes internacionales para la construcción en los cinco continentes. Hoy algunas de ellas son auténticos poderes fácticos, cuidadas por todas las administraciones públicas (ACS); otras hasta se van del país (Ferrovial) después de haberse beneficiado de un gigantesco *know how* (conocimiento técnico adquirido) solo posible gracias a las ingentes inversiones públicas.

¹ [De la burbuja al gran déficit: España ha pasado de construir 600.000 a 90.000 viviendas | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

Como el *maná* era tan inmenso, desde los años 80 las grandes constructoras se concentraron en la obra pública, dejando paso a centenares de nuevas constructoras provinciales, que a partir de entonces levantaron lo fundamental de las nuevas construcciones residenciales.

En Málaga, Sando y Vera, ayudadas en periódicas ocasiones por la administración, se valieron del pelotazo de la creación de Metro Málaga SA en 2004 para poder saquear decenas y decenas de millones de euros en su momento gracias a las ventajosas cláusulas del contrato de creación de la empresa. Otros fondos de inversión extranjeros, con una visión menos cortoplacista y especulativa, les compraron posteriormente sus participaciones para ganar dinero público por centenares de millones y no solo por decenas. Así, por ejemplo, en los próximos 6 años las administraciones públicas (que somos nosotros) darán de media cada año 106 millones de euros cada año a los accionistas privados de Metro Málaga S.A. Una locura. Un saqueo. Un robo legal, pensado por unos *listos* de la Junta en el 2003-4 (que habría que investigar judicialmente), cuando había boom económico y en absoluto el Estado tenía necesidad de ningún socio privado para construir sus infraestructuras.

Dinero hay para unos pocos. Luego veremos si lo hay para la inmensa mayoría.

Es imposible de entender el proceso actual sin tener en perspectiva el gigantesco proceso de ultraliberalización que se ha generado a nivel mundial desde los años 80 del siglo XX (neoliberalismo), con especial énfasis en nuestro país desde la década de los 90's. El trasvase de riqueza que se ha dado mayormente hacia el 1% de la sociedad, pero también hacia el 15% que la sigue, ha sido gigantesco: empresas públicas privatizadas, previa refinanciación por parte del Estado; boom inmobiliario desde 1996 hasta 2008, que infló por 4-5-6 veces el precio del suelo dependiendo de la zona del país... Más allá de la distribución desigual de la renta, que también se ha exacerbado, lo determinante ha sido cómo un sector de la sociedad vio duplicado o triplicado su patrimonio en el último cuarto de siglo gracias a la inversión en suelo y pisos, lo que ha hipotecado a dos generaciones enteras. ESTA ES LA CUESTIÓN QUE POCOS SEÑALAN ¿Aceptamos este proceso como irreversible?

Si lo aceptamos, aceptamos con él que la vida para las futuras generaciones consistirá en estar hipotecadas entre 30-50 años para comprar una vivienda, o que en determinadas zonas una pareja destine un sueldo entero al pago de alquiler. Nosotros no debemos aceptarlo.

Para tener plena conciencia del grave hándicap que se generó hay que recordar que, incluso en el Reino Unido, después de muchas décadas donde predominaron políticas conservadoras y el *thatcherismo* más cruel, las administraciones conservan un poder importante a la hora de regular el mercado de alquiler. En España no es así.

Al final del proceso, la idea *liberal* (nada socialdemócrata, en el sentido clásico de la palabra) que se logró meter en la cabeza de la gente era que puedes ser propietario de tu vivienda pagando una cuota (la de la hipoteca) como objetivo central de tu vida. Se institucionalizó la idea de que pagar un alquiler similar a la hipoteca era, a lo largo de los años, una solemne tontería. Al cabo de los años, podías ser propietario de tu vivienda, que nunca baja de precio, lo cual no es cierto exactamente, como vimos en 2008-15.

El que tu humilde piso de un barrio obrero, de segunda mano, haya pasado de valer en el mercado 40.000 euros a 150.000 te vale de muy poco. Si lo vendes ¿Dónde vives? Otros pisos del barrio valen lo mismo, solo que no están acomodados a tus necesidades como lo

has hecho a lo largo de toda una vida. El que se ha beneficiado en ese proceso es la inmobiliaria, fundamentalmente a través de la obra nueva generada (con pisos a un precio mucho mayor), que compró el suelo a un precio bajo y logró multiplicar su precio. Y, por supuesto, el más beneficiado es el banco, que vio incrementado el periodo de vigencia del crédito concedido y, con ello, la cantidad de intereses recibidos. En el paroxismo del anterior boom inmobiliario, que finalizó en 2008, cuando firmabas una hipoteca a 40 o 50 años, acababas pagando durante la vida del crédito una cantidad de intereses que igualaba “el principal” de la deuda que habías tomado con el banco.

Un piso medio en Málaga de VPO en el *Distrito Z* vale en materiales y precio de la fuerza de trabajo de los obreros que lo están construyendo pocas decenas de miles de euros. Si va a salir a la venta por entre 180-220.000 euros (dependiendo de su superficie), incluyendo la subvención que el Estado dé a la constructora, es únicamente por la especulación que inmobiliarias y constructoras han hecho con el suelo, y que ha sido permitida por todos los poderes públicos.

La vida de millones de familias de dos generaciones enteras, durante un cuarto de siglo, está consistiendo en pagar durante un periodo que duplica el de épocas anteriores un crédito, con la diferencia de que ahora se hacen necesarios dos sueldos para mantenerlo, con una estabilidad laboral que no es ni de lejos la de décadas anteriores.

Por otra parte, la deriva de la economía española hacia el sector servicios ejemplifica el papel que, progresivamente, dentro del acomodo de la UE, está ocupando la economía española, cada vez más subsidiaria y dependiente: país de turismo, de residencia para sectores privilegiados que buscan sol, para lo que solo es necesario comprar un inmueble...

Un país que invierte en el sector inmobiliario es un país débil y atrasado, a diferencia de un país donde se potencia la inversión en industria y tecnología. Desde todos los puntos de vista, la política de todas las administraciones ha sido corta de miras y ha hecho de España en el último cuarto de siglo un país donde una minoría de beneficiarios del sector inmobiliario ha saqueado a la gran mayoría de asalariados, haciéndole pagar por un techo varias veces más que el coste real de la mano de obra y materiales de cada vivienda.

Darle la vuelta a esta situación es urgente y solo se puede hacer con una intervención fulminante por parte del Estado en defensa de los intereses de la mayoría. Y claro que es progresivo desde todos los puntos de vista desincentivar la inversión en los bienes raíces (suelo), eliminando de la psicología social la idea del rentismo, que ahora está atrincherada entre las clases medias propietarias y las aspirantes a serlo.

¿La turistificación es solo el problema?

Esta situación se ha agravado enormemente en los últimos años con el fenómeno de la *turistificación* en las principales ciudades, arco mediterráneo, e islas, donde el dominio del mercado privado de todos los aspectos de la vivienda está llevando a su adquisición en masa con intereses especulativos y no para satisfacer las necesidades sociales, lo que elevó el precio de compra de la vivienda y el del alquiler, después de una caída relativa de ambos tras la recesión y estancamiento de la economía de 2008-14. El alquiler promedio de una vivienda

de 90 metros cuadrados ha pasado de representar el 34,4% del sueldo (2013) a llevarse el 49,1% solo 10 años después (2023).²

Los residentes extranjeros compran el máximo de sus propiedades en el arco mediterráneo: el 36% de los nuevos pisos en Alicante o el 27,4% en Málaga (sin contar los que compran multipropietarios para alquilar a europeos). Pero estas compras son mucho más minoritarias en Madrid, o incluso Barcelona.³

Por tanto, ojo, la turistificación ha ayudado bastante en este proceso en los últimos años, pero no juega el papel central. El papel central en este proceso lo juega el desigual reparto de rentas y patrimonio que ha caracterizado los últimos 45 años de neoliberalismo, donde las clases medias propietarias y sectores privilegiados de la aristocracia obrera (superados, eso sí, por los grandes propietarios) dirigen su exceso de rentas e inversiones a la adquisición de suelo y vivienda como inversión más sólida. Y esto está sucediendo en todo el planeta. Si acaso, en el plano europeo, este proceso se agravó aún más por el papel socioeconómico relativamente subsidiario que juega la España mediterránea en la UE respecto a las economías con una mayor renta per cápita.

En muchas ciudades por tanto, enfrentados en el mercado “el crecimiento del precio del alquiler” frente al “crecimiento del precio de compra de vivienda”, con las leyes del mercado en la mano y a las expectativas futuras desencadenadas, la aritmética aparentemente sigue enseñando que es preferible asegurar una vivienda en propiedad que “tirar” dinero con el alquiler.

Millones de clases medias propietarias europeas siguen aspirando a comprar las, para ellos, más asequibles viviendas del arco mediterráneo. Las clases medias propietarias españolas ven una inversión segura en este “activo” que no deja de revalorizarse ante la demanda existente, con una oferta desangelada ante el parón de la construcción de vivienda social.

Recordemos: el alquiler social representa el 2,5% del parque de viviendas, contra el 17,6% de Gran Bretaña o el 30% de los ultraliberales Países Bajos.

Según estimaciones del [Banco de España, acercarse al 10%](#) de vivienda protegida que existe de media en la UE solo sería posible aumentando la construcción de inmuebles en más de un 150% durante la próxima década. A este desafío se suma el hecho de que, para 2040, el INE proyecta la formación de 3,7 millones de nuevos hogares, lo que incrementará aún más la demanda de pisos. En el corto plazo, con las leyes existentes, y aunque el gobierno acelerase sus actuales planes, no hay salida para frenar la actual espiral de precios desmedidos y, solo a medio plazo, se podría paliar el acceso a la vivienda de una parte de la demanda nacional de trabajadores existente.⁴

Decimos “demanda nacional de trabajadores”, pues el primer problema a tratar en algunas regiones es la demanda directa de residentes extranjeros (de países europeos fundamentalmente de alto poder adquisitivo), además de la indirecta “reserva” que para ellos realizan capitalistas nacionales. En las islas y el arco mediterráneo, hacen falta, para

² [La clase media ya no es lo que era: radiografía del grupo social más grande y cambiante | Negocios | EL PAÍS \(elpais.com\)](#), *El País* 01-09-24

³ [¿Qué pasa con la vivienda? Diez datos esenciales para entender el problema | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

⁴ [El agujero de las casas de protección oficial: un país sin parque social | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

empezar, leyes contra la compra de residentes extranjeros, además de contra acaparadores y especuladores nacionales.

Hay que decretar una Emergencia Habitacional en todo el Estado

Hace poco se explicó en los medios de comunicación cómo el SMI subió en los últimos años un 26%, pero contando con el acicate de la inflación, el salario real, en el caso del SMI, solo fue del 6,5%. El problema es que en el IPC no computa la subida del precio de la vivienda (ni la compra ni el alquiler). Como todos sabemos, el alquiler subió en Málaga, tan solo en los tres últimos años entre un 40-50% de media, dependiendo del barrio. Por eso hay un empobrecimiento enorme de la clase trabajadora que vive de alquiler, 3,35 millones de familias.⁵

Caixabank explicó en un estudio actual cómo el 44,8% de los españoles que residían en viviendas de alquiler a precio de mercado estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social (el porcentaje más elevado de la UE). El 39,4% de ellos dedicaban más del 40% de su renta disponible a pagos relacionados con la vivienda (frente al 21,0% de la UE).⁶

No se pueden construir pisos suficientes en los próximos 3-5 años. Entonces, *¿cómo actuar YA entonces?*

Estamos ante una situación de **Emergencia Habitacional**, que se ha visualizado a los ojos de todos a raíz de la movilización de masas en Canarias el pasado 20 de abril. Lo primero que tiene que hacer el gobierno estatal es decretar la Emergencia Habitacional en todo el Estado en donde, en conjunto, subió el precio de la vivienda en más de un 30% en los últimos 5 años. Se requieren soluciones en todo el Estado.

El Estado debe garantizar que una persona o familia no dedique más del 30% de su renta para el alquiler de una vivienda pública, que es lo que pedimos el movimiento en lucha como algo necesario como para empezar a vivir dignamente. Por eso, como en el agua, educación o sanidad, el Estado debe intervenir para garantizar este derecho fundamental. Hay recursos de sobra en la sociedad para trasvasar una parte del ingente patrimonio acumulado por los ricos en las últimas décadas en este campo.

Construir con visión de futuro ¿Quién debe mantener los edificios?

Hay que volver a explicar el abc. La vida de un edificio es como la de una persona: nace, lucha por sobrevivir y mantenerse y, en función de diferentes variables, muere. Su vida está asociada frecuentemente al urbanismo que lo rodea. Una calle bien pavimentada, unos colectores (tuberías) con materiales duraderos, unos materiales de más calidad..., es la diferencia que asegura que un edificio pueda durar sólo 70 u 80 años si no se le hacen arreglos de envergadura. O siglos.⁷

⁵ En 2022 había en España 18,9 millones de hogares (INE, 2022). De acuerdo con los microdatos de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) (INE, 2023a), el 76,4 % residían en viviendas en propiedad, el 17,7 % en alquiler (3,35 millones de familias) y el 5,8% en viviendas cedidas (1,10 millones de familias). De los que vivían en viviendas de propiedad, el 48,2% no tenía crédito (9,11 millones de familia) y el 28,2% sí (5,34 millones de familias). [¿Cuál el esfuerzo por vivir de alquiler en España? Evolución y diferencias por comunidades autónomas - Funcas](#)

⁶ [Alquilar una vivienda en España: sobre el incremento del precio del alquiler y la necesidad de aumentar la oferta de alquiler asequible \(caixabankresearch.com\)](#)

⁷ De acuerdo con los datos de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI)3, la edad media del parque de vivienda usada en España es de 43,5 años (en 2024).

España es el país de toda Europa, y el segundo del mundo (después de Corea del Sur), con más población viviendo en bloques de vecinos, con un 65,6% de la población viviendo en altura.⁸ Como hemos dicho también, España es el país de la UE con mayor peso de la vivienda privada. A principios y mediados del siglo XX la población obrera y jornalera carecía de recursos para construir y mantener una casa, vivía de alquiler. Ahora se le ha trasladado la responsabilidad de poseer y mantener una edificación. Y los salarios, mayormente, a duras penas permiten que con un esfuerzo importante un sector lo pueda hacer. Otro sector no puede.

Las cifras gubernamentales estimaban un parque de 26,9 millones de unidades en 2023, según la proyección realizada sobre el Censo de Viviendas de 2021. En esa estadística se incluía que alrededor de 2,9 millones de casas se [destinaban al alquiler](#). No hay una estadística fiable, pero se calcula que los grandes tenedores poseen en torno a un 10% del parque de alquiler, sobre todo en las grandes áreas periurbanas de Madrid o Barcelona. Pero la mayoría de rentistas son pequeños propietarios.^{9 10}

Apenas el 9,2% de los declarantes de la renta tienen ingresos por alquiler. En cambio, más de tres millones de personas o familias viven de alquiler, un porcentaje de la población que está en torno al 20% de la población.¹¹

En nuestra experiencia observamos que en Málaga (como en cualquier ciudad) abundan los casos de barriadas construidas con pésimos materiales, otras construidas en un terreno sometido a inundaciones, filtraciones o roturas de colectores, que han degradado de forma estructural barrios enteros.

La clase social ***más*** que importa en esta historia. Constatamos cómo en las barriadas donde la renta mediana baja de los 15.000 euros de 2021, los vecinos con mucha dificultad pueden correr con los gastos del mantenimiento y reposición de la infraestructura básica de los edificios (colectores, bajantes, cubierta, fachadas...). A los que tienen rentas inferiores a 12.000 euros del año 2021 (ver mapa con datos de 2021: [Cuánto tus vecinos: mapa de la renta, calle a calle \(rtve.es\)](#)) les es casi materialmente imposible.

Solo en Málaga habría que hablar de prácticamente reconstruir ya, de arriba abajo, barriadas enteras: Hazas Cuevas, Carranque, cerca de la cárcel en Cruz Humilladero, calles enteras de Palma-Palmilla, Lagunillas, Ollerías, Trinidad. Barrios enteros ya fueron demolidos: El Bulto o el Perchel pasaron de ser barrios de clase trabajadora baja y media para convertirse en bloques de pisos para clases medias propietarias o clase trabajadora cualificada. Otros ya están medio desmochados, como Trinidad o Lagunillas, y su futuro inevitable ya es el de ser en gran parte demolidos como los mencionados anteriormente. Las inmobiliarias se pueden permitir pagar una cantidad a ancianos o los pocos vecinos que quedan, porque el precio de venta futuro que ya oferta el mercado es (o ellos ***esperan*** que va a ser), muy superior.

Se puede argüir que estamos hablando de viviendas construidas en los años 30, 40, 50 y primeros 60 del siglo pasado. Pero conocemos casos de muchos edificios construidos a mediados de los años 70 cuyos vecinos no les han podido hacer ninguna clase de arreglo. Su

⁸ Fundación Instituto español de Analistas (mayo 2024)

⁹ [Quién es quién en el mercado residencial: fondos, socimis, promotoras, Sareb... | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

¹⁰ [La clase media ya no es lo que era: radiografía del grupo social más grande y cambiante | Negocios | EL PAÍS \(elpais.com\)](#), *El País* 01-09-24

¹¹ [La nueva trampa de la vivienda | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

estado es francamente calamitoso y van a degradarse estructuralmente en la próxima década, sobre todo teniendo en cuenta el estado de los colectores de fibrocemento de los que, en la mayor parte de los casos, no se conoce su nivel exacto de degradación, que vierten aguas fecales muy corrosivas por toda la cimentación. Barriadas así las hay en todos los distritos de la ciudad. En los distritos mayores, Carretera de Cádiz y Cruz Humilladero, son mayoría.

Construir un edificio es caro. Mantenerlo durante cien años mucho más. Estas cosas no son nuevas: las sabían nuestros sabios gestores que alegremente hicieron desprenderse al Estado hace décadas de millones de VPO y viviendas sociales (que no podrían haberse construidos sin dinero público) a familias que, a la larga, en muchos casos no las pueden mantener o reparar adecuadamente.

Es por eso que tiene que haber vivienda social. Con los salarios actuales, que siguen siendo bajísimos en relación al precio “europeo” de nuestras viviendas, un porcentaje significativo de la clase trabajadora sencillamente no puede mantener sus edificios.

La alternativa liberal (de derechas), defendida por el PP, Vox y sus economistas y medios periodísticos afines, pasa porque el Estado facilite los trámites para construir más, y más rápidamente. Ellos dicen que no hay problema de suelo. Nosotros decimos que en ciudades como Málaga sí lo hay: los terrenos que están en torno a la salida de la ciudad hacia las vegas del río Campanillas y Guadalhorce son limitados. Construir 20 o 25.000 viviendas al mejor postor en los próximos 10 años, agotando dichos suelos en las actuales circunstancias, es un auténtico dislate. Es construir para vender al mejor postor, no solucionar el problema ocupacional que vivimos la mayoría.

La legislación del gobierno PSOE-SUMAR

Las leyes del gobierno actual no han revertido el proceso especulativo descrito. La Ley de vivienda aprobada por el gobierno actual (mayo de 2023) perseguía como principal objetivo (para el mercado de alquiler) topar el precio de los alquileres. Según dicha ley, hasta el 31 de diciembre de este año la actualización del precio del alquiler se limita a un incremento máximo del 3%. Cuando el IPC supere este límite, se fijará el tope del 3% como límite de subida sin aplicarse el IPC superior. Hasta ahora no hay datos concluyentes en aquellas autonomías, como Cataluña, que aplicaron la ley, de que haya datos generalizados que avalen que siquiera los precios hayan dejado de crecer sobre los actuales niveles inasumibles.

Pero la ley tenía importantes agujeros. Los propietarios que hacían alquileres turísticos, de temporada y de habitaciones, se podían sustraer a la norma restringiendo la oferta de pisos de alquiler de larga temporada, que subieron consecuentemente de precio. La mayor parte de las comunidades, las dominadas por el PP, no regularon los alquileres turísticos, ni complementaron la ley del gobierno. Pero esto era fácil de prever. Parecía más una ley para sonrojar al PP que para SOLUCIONAR un problema pasando por encima del partido que, defendiendo un programa liberal de derechas, lógicamente no iba a poner de su parte para no perjudicar a los propietarios.

La declaración reciente de la ministra de Vivienda implorando a los propietarios “solidaridad” es la expresión más palpable de la esencia de una ley que se queda en palabras e intenciones, pero que nunca va a hacer bajar de forma drástica los precios que no podemos pagar hoy.

El gobierno catalán ya ha declarado “zonas tensionadas” superficies habitadas por más de la mitad de la población catalana. El Gobierno vasco del PNV y el PSE ha declarado Errenteria municipio tensionado. Los Ejecutivos de Navarra y Asturias, con presidencia socialista, han expresado su voluntad de recurrir a esta medida.

Según la principal web inmobiliaria del país, *Idealista*, desde marzo de 2023 a marzo de 2024, la evolución del precio alquiler vivienda en m2 era:

CIUDAD	2023	2024
Barcelona	18,5	21,1
Madrid	16,19	19,2
Palma Mallorca	13,3	15,52
Málaga	11,9	13,72
Valencia	11,1	13,32
Las Palmas G. Canaria	11,2	12,22
Sevilla	10,6	11,32
Alicante	9,4	10,82
Zaragoza	8,9	9,52
Murcia	7,6	8,32

Por ejemplo, en una Barcelona inmersa en una Cataluña donde el gobierno autonómico sí aprobó la ley estatal, en una Barcelona gobernada por el PSOE desde mayo de 2023, el alquiler ha seguido subiendo con mucha fuerza.

La situación es aún más dramática para los trabajadores más pobres que no pueden alquilar un piso, siendo obligados a alquilar habitaciones sueltas, personas abandonadas por cualquier clase de legislación (ni siquiera les afecta la *Ley de Arrendamientos Urbanos*, sólo el código civil), que han sufrido subidas aún más descomunales en los últimos años.

El gobierno destaca la subida del presupuesto estatal de vivienda de 473 millones en 2018 a 3.472 en 2023. Pero hay que decir que más del 70% de esa subida se debe a fondos llegados de Europa. Bienvenidos sean, pero no forman parte, por ahora, de una dotación estructural que se vaya ampliando año a año. ¹²

El gobierno se marca de objetivo la cifra del acuerdo de legislatura entre PSOE y SUMAR: construir 184.000 viviendas. En esas 184.000 casas prometidas entran, por ejemplo, 11.000 de la Sareb ¿Entre esas viviendas figurarán las miles de VPO que nuestro alcalde, Paco de la Torre, dice que va a construir? ¿Con la subida de precios que ha aprobado el ayuntamiento? Hay que combatir que con dinero público se construyan VPO's que se acercan o superan en valor los 200.000 euros. De hecho, en las actuales circunstancias, hay que exigir que ni una sola VPO en Málaga pueda pasar a ser propiedad de aquellos a quienes les sea concedida.

En la actual bolsa de demandantes de VPO en Málaga, que ha pasado en pocos meses de 26.000 a 30.000 personas, abundan sueldos que no llegan a los 1.500 euros. Necesitamos cuanto antes miles y miles de viviendas de alquiler social.

La Ley de Vivienda declaraba que una parte de las VPO construidas “en propiedad” no podían ser enajenadas por sus propietarios para pasar a convertirse en vivienda libre. Pero esto fue tumbado por el Tribunal Constitucional (en teoría con mayoría de jueces progresistas) con la

¹² [Los partidos ante la crisis de la vivienda: tres modelos diferentes para un desafío de época | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

excusa de que invadía competencias autonómicas. Actualmente la normativa autonómica que defiende que haya VPO que no se pueda enajenar existe en el País Vasco (desde 2003), Comunidad Valenciana (2017), Baleares (2018), Cataluña (2019) y Navarra (2022). La batalla legal consistiría en que esto se aprobara en todas las autonomías. Pero también pasa porque el Estado retome estas competencias o haga una ley más ambiciosa que englobe suelo, alquileres, propiedad y competencias autonómicas, cosa que hasta ahora no se ha pretendido hacer, pues en los hechos se ha mantenido el status quo, tal como explicó la actual ministra de Vivienda en su toma de posesión.

En cualquier caso, la sentencia del Constitucional no afecta a las viviendas sociales de alquiler. Si se construyen viviendas de alquiler social, y nosotros pedimos que en las actuales circunstancias de emergencia habitacional, todas las VPO construidas sean de alquiler social, esas siempre permanecerán en manos de la administración.

En lo que respecta a los pisos turísticos, Jaume Collboni, alcalde socialista de Barcelona, ha anunciado que pretende cerrar en cinco años sus 10.000 pisos turísticos. Lo sentimos mucho, no podemos esperar ese plazo de tiempo.

El Ministerio de Vivienda, por su parte, trabaja en un reglamento contra el fraude en el alquiler de corta duración, tanto turístico como de temporada. El paquete se completa con [un cambio legal](#) promovido por el PSOE para que los nuevos pisos turísticos necesiten el visto bueno de tres quintas partes de los vecinos del edificio. Nuevamente, es insuficiente. Aceptamos que se les dé un plazo a los propietarios para resolver la situación de sus pisos. Un año es suficiente. Luego deben pasar a pisos de alquiler para los que trabajamos en las áreas urbanas. Esto no afecta a las zonas rurales no tensionadas. Mientras tanto, el gobierno debe decretar que los beneficios que han tenido los propietarios han sido excesivos, desgravarles los beneficios de los últimos años y ayudar con ellos YA a la inmensa mayoría de los inquilinos.

Se dice que los partidos de la derecha nacionalista, como Junts o PNV, que defienden a los propietarios, no aprobarían una ley ambiciosa de izquierdas. Pero ambos partidos tienen un gran perfil populista en su etapa actual. Si en el tema político más candente en los próximos meses, se retratasen reiteradamente con Vox y PP, lo pagarían muy caro. Le podemos decir en cambio a todos los partidos de izquierda: si ser gobierno implica no cambiar las condiciones de vida de nuestra gente a mejor y, al contrario, estas condiciones empeoran drásticamente en el caso de la vivienda: ¿no es mejor mostrar públicamente una voluntad decidida y REAL de querer cambiar las cosas cuanto antes, dejando en evidencia a los contrarios, haciendo leyes ambiciosas o intentando llevarlas a cabo? ¿No sería esta la manera de subrayar las diferencias entre izquierda y derecha, mejor que el “mercadeo persa” de la financiación autonómica, donde la gente de a pie considera, se diga lo que se diga, que se le da a las comunidades más poderosas mayores recursos frente a las más pobres?

O el gobierno de la izquierda demuestra HECHOS poderosos en este aspecto, o sucumbirá en el descrédito. Por eso nosotros debemos ser muy firmes en nuestros planteamientos. La ministra de Vivienda estuvo dispuesta a aprobar una Ley del Suelo en la primavera pasada aplaudida por la patronal inmobiliaria. Demostró estar en “otra realidad”. Tenemos que hacer que recupere el sentido de la realidad, de la nuestra.

De los actuales habitantes de Málaga, en torno a dos tercios no podemos comprar o alquilar esa vivienda nueva que sale a la venta, que crecientemente va a ser cada vez más cara ante

la demanda de las clases medias propietarias europeas que, por millones, pretenden trasladarse al arco mediterráneo a vivir ¿Qué hacemos?

El precio del suelo

El presidente de los promotores madrileños explica cómo: “La primera operación que se hizo en El Cañaveral (Madrid) de venta de suelo en 2014 fue por 300 euros el metro cuadrado. Ahora es imposible comprar por menos de 1.250 euros. ¿Por qué? Porque no hay otro”. “El suelo supone el 30% del coste en términos generales, pero en las principales ciudades puede llegar a ser el 60%”.¹³

En Barcelona, el coste medio de construcción del m² supera por poco los mil euros en 2023. En la mayor parte de las ciudades españolas el precio será menor. Sin embargo, en Barcelona, el precio de venta final triplica o cuadruplica el coste real, una vez descontado el sobredimensionado precio del suelo.¹⁴

Alejandro Inurrieta, economista que fue asesor del gobierno Zapatero, explicaba en una entrevista hace pocos meses:

“... Hay que declarar todos los suelos públicos patrimonio que no se puede vender, solo ceder en régimen de derecho de superficie. Para evitar la especulación, implantar un impuesto al suelo que propicie la eliminación de plusvalías especulativas propiciando una recaudación suficiente para ayuntamientos y CCAA...”.¹⁵

El gobierno debe de impulsar una LEY DEL SUELO que gravase anualmente con porcentajes de dos dígitos la segunda, tercera y sucesivas propiedades inmobiliarias, de modo que a corto-medio plazo resulte muy gravoso el ser multipropietario. No podemos esperar.

Así, por ejemplo, si una segunda residencia (que no se usa como vivienda personal) vale 100, ese propietario este año pagará 15 del nuevo impuesto del suelo; el año que viene otros 15; y el siguiente 15 más. En tres años pagaría el 45% del valor total de la vivienda ¿Eso haría desincentivar la inversión especulativa en vivienda? Totalmente. Afectaría a menos del 10% de la población, que ya tienen la vida solucionada y que han multiplicado su patrimonio en los últimos 25 años de forma salvaje beneficiando al resto. **Una ley del suelo con un fuerte impuesto a los multipropietarios, o propietarios de suelo sin edificar, es la cosa más básica que debe impulsar un gobierno de izquierdas.**

¿Qué más debemos defender?

La vivienda es un bien necesario para vivir y toda persona tiene ese derecho. Punto. Toda ley se debe supeditar a este derecho. Para ello hay que cambiar YA las leyes que hagan falta. Toda familia debe aspirar a dedicar, como mucho, un 30% de sus ingresos para pagar el alquiler o préstamo de su vivienda.

Como hemos dejado claro, muchos jóvenes, al principio de su vida laboral, no pueden comprar un piso, pero sí tienen derecho a una vida independiente. Además, un porcentaje

¹³ [De la burbuja al gran déficit: España ha pasado de construir 600.000 a 90.000 viviendas | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

¹⁴ [ArticleCostosConstruccion V07-CAST-final.pdf \(itec.es\)](#)

¹⁵ [La ley de la vivienda cumple un año: ocho propuestas para frenar la burbuja de precios y la falta de pisos \(eldiario.es\)](#)

amplio de trabajadores no pueden mantener sus edificios. Por tanto, toda vivienda social, o de VPO, debe ser de ALQUILER SOCIAL en este próximo periodo de emergencia habitacional.

Cuando se necesario construir, tiene que ser el Estado el que, como en otros países europeos, imponga normas de construcción severas para construir sólidamente de cara al futuro. Si en Escandinavia los pisos tienen que cumplir un nivel de aislamiento térmico por el frío obligatorio, aquí debería ser obligatorio, además de aislamiento frente al frío y calor, tener edificios con pasillos y celosías que rodeen a los pisos: cámaras de aire naturales que rodeen el hogar donde se habita (como se hace desde hace décadas en Argel en sus barrios obreros). Esto, además de hacer nuestro hogar más habitable, menos expuesto a las inclemencias (alargando su vida útil), revertirá en menos consumo energético en la era del hiper consumo energético en la que vivimos. En la era del cambio climático en la que hemos entrado ¿por qué las trabajadoras y trabajadores no podemos tener una vivienda racional y civilizada? ¡No podemos conformarnos con miserias!

Lo fundamental de la vivienda que hace falta en Málaga y otras grandes ciudades para los “indígenas” que las habitamos y que trabajamos en ellas no debe venir de la nueva construcción. Si se aplicase la ley estatal y se declarase ilegal YA las viviendas turísticas (no como en Barcelona, donde se van a tomar un tiempo de 5 años), pasarían al mercado de alquiler en Andalucía un 21% más de viviendas. Sería un cierto respiro temporal con la demanda existente. Pero además hay que actuar contra los pisos en segunda propiedad y del resto de multipropietarios, de los cuales hay muchas decenas de miles.

Hay 4 millones de viviendas vacías en nuestro país, según el Banco de España, 400.000 de ellas en ciudades de más de 250.000 habitantes, pero también varios centenares de miles más en localidades más pequeñas de áreas conurbanas. Muchas de ellas se encuentran en pésimas condiciones, ejemplificando el papel mayormente parasitario de los rentistas, la mayoría de los cuales invierten lo mínimo en el mantenimiento de sus propiedades para maximizar sus beneficios. El Estado debe y puede actuar a través de los impuestos, penalizando y bonificando, para obligar a rehabilitar los pisos, y ponerlos al mismo tiempo en el mercado de alquiler social.

CC.OO. considera que, sumados los inmuebles vacíos y las viviendas turísticas, se podría “incrementar el parque de alquiler en un 66% en las capitales de provincia y las ciudades de más de 50.000 habitantes, ganando tiempo mientras se avanza hacia una solución estructural”.¹⁶

El 15,3% de las viviendas de Málaga provincia están vacías y otro 2,9% tiene “muy bajo consumo eléctrico”. Entre ambos conceptos hablamos de unas 21.500 viviendas existentes en Málaga capital.¹⁷

Las diferentes administraciones, empezando por la central, tienen una responsabilidad fundamental para aherrojar el todopoderoso dominio del mercado. Aparte de soluciones individuales o parciales, que puedan ser viables para una minoría (formar una cooperativa de autoconstrucción...), **de lo que se trata es de buscar una solución global y permanente**

¹⁶ [El agujero de las casas de protección oficial: un país sin parque social | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

¹⁷ [¿Qué pasa con la vivienda? Diez datos esenciales para entender el problema | Vivienda | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#)

para un problema global. Si no, la *demanda existente* desde fuera, que es inusitada en el caso malagueño, vence cualquier ley.

Habría que expropiar el uso de las viviendas en manos de fondos buitres, grandes bancos y grandes tenedores, para engrosar la BOLSA PÚBLICA DE ALQUILER SOCIAL, a precios que no superen el 30% de los ingresos de las familias.

Explico este punto un poco más. Siempre que hay que expropiar a los ricos esto levanta ampollas, claro. No levanta ampollas el que los fondos de inversión y bancos hayan “expropiado” a más de medio millón de familias en los últimos 15 años. No.

La primera que vendió una cartera de viviendas sociales públicas a “fondos buitres” fue Esperanza Aguirre, en lo más negro de la crisis, después de 2008. Luego hubo otros casos similares: vendieron carteras de viviendas públicas a chupasangres de diferente tipo, viviendas donde los inquilinos llevaban viviendo bastantes años. Preguntamos ¿estamos o no a favor de revertir esos procesos ateniéndonos a consideraciones humanitarias y sociales, sí o no?

¿Qué podemos decir de los grandes bancos, que propiciaron muchas de estas ventas? ¿Hay que recordar que después de la crisis los grandes bancos se quedaron con casi la mitad del mercado bancario que era público (las cajas de ahorro), después de que el Estado las saneara? Estamos hablando de más de un billón de euros de ahorros, fondos, mercado financiero, cartera de clientes, obra social... Todo se lo quedaron. Gratis. Adjudicado para unos pocos ¿Lo olvidamos?

¿De verdad que no podemos indexar (aplicar) la inflación a todo el dinerito que metió ahí el Estado, para sanear las cajas, a ver qué bonita suma nos sale y exigir su devolución a los bancos actuales? Hoy te desahucian por no pagar el alquiler, pero ellos nunca pagaron.

Está más que justificada y argumentada la reivindicación de la expropiación de las viviendas vacías aún en manos de la banca privada. Hace aún menos de una generación que se saqueó al Estado muchísimas propiedades. Supone un error capital que los líderes de la izquierda institucional frecuentemente lo olviden.

Hay que establecer una moratoria indefinida a la compra de viviendas que no sean para vivir, hasta que el derecho a una vivienda digna esté completamente garantizado en nuestro país. Hay que regular el precio del alquiler, y este no puede superar el 30% del salario mediano para una familia que resida en una determinada sección censal.

Hay que establecer un impuesto extraordinario a las viviendas vacías que haga muy gravoso su mantenimiento en esa situación. Hay que prohibir por completo el alquiler turístico (entre 300.000 y medio millón de viviendas se dedican a ello), excepto en aquellas zonas en las que los vecinos tengan garantizada la habitabilidad (en las zonas rurales).

Hay que aprobar las leyes que hagan posible en un plazo corto de tiempo que lo que se ha convertido en un objeto para especular pase a ser un medio para satisfacer el que toda persona tenga un techo. Hasta que no se solucione el actual problema habitacional el Estado debería reservarse el derecho a ser el primer comprador en toda venta al precio señalado en el punto anterior (el “principal” de la hipoteca media que se pague en una determinada sección censal). Habrá una preferencia para acceder a cualquier vivienda, en función de una

baremación basada en motivos económicos y sociales: renta, hijos, vulnerabilidad social, provincia donde se habita...

Muchos dirán que esto atenta contra la libertad de compra y venta en el mercado. Nosotros diremos que los intereses generales de un techo para todos tienen prioridad. Estamos hablando de una clara minoría frente al resto.

Para conseguir esto hará falta apuntar hacia una lucha continuada y firme. La laxitud institucionalista de un sector de la izquierda que se ha visto sorprendido por las actuales movilizaciones no sirve ni para recoger unos pocos miles de firmas si la derecha te sube los impuestos en una ciudad como Málaga. Hace falta una lucha social de masas organizada y continuada, eso sí, con intereses amplios y profundos, que apunte a cambiar el actual modelo social neoliberal. Al fin y al cabo, incluso las grandes reformas socialdemócratas fueron alumbradas en un contexto de lucha global. Cuando se dan procesos sociales profundos en las calles que muchas veces nos sorprenden son necesarios cambios ideológicos profundos, para tener claridad sobre lo que se pretende y ofrecer una estrategia de cambio adecuada, que es de lo que se trata con materiales y discusiones como ésta.

“Queremos vivir y no sobrevivir” ha llegado para quedarse. Y el que no se haya enterado de ello anda descaminado. Es una consigna básica que resume la vida que queremos. Como hace un siglo era la idea de un tercio de la jornada para dormir, otro para trabajar y otro para descansar. O la ley de 35 horas. Con todas las limitaciones que tenga cada una de estas consignas en este o en otro país, son consignas básicas de los de abajo, de la clase trabajadora, asumidas por la mayoría o por la inmensa mayoría.

Insistimos, bajo el capitalismo, cambiar este estado de cosas es imposible sin un movimiento de masas potente y continuado. Y ni mucho menos está garantizado lograrlo. Pues se trata de cambiar la política estatal de vivienda para que el Estado use TODOS sus recursos para derrotar a la política de libre mercado.

En sus albores y desarrollo, los sindicatos y movimientos sociales siempre lucharon por lo justo y necesario, no por la solución “realista” que nos plantean los principales poderes económicos y sus plumíferos a sueldo. Estas soluciones “prácticas” ya vemos adónde nos han llevado. Es hora de luchar por lo necesario.