

DERECHO A LA VIVIENDA

Jaime Palomera: “La vivienda necesita una revolución”

Integrante del Instituto de Investigación Urbana (IDRA) y uno de los fundadores del Sindicat de Llogateres, Jaime Palomera presenta ‘El secuestro de la vivienda’ (Planeta de Libros, 2025), un libro sobre el juego amañado en el que los propietarios son cada vez más ricos y los inquilinos cada vez más pobres.





Jaime Palomera, doctor en Antropología Social, especializado en Economía Política y Vivienda, integrante del Sindicat de Llogateres.

VÍCTOR SERRI

Martín Cúneo

@MartinCuneo78

@martincuneo.bsky.social

13 JUN 2025 06:00

Encontrar vivienda en España no es ningún juego, pero si lo fuera sería una “partida amañada del Monopoly”, explica Jaime Palomera, autor de *El secuestro de la vivienda* (<https://www.planetadelibros.com/libro-el-secuestro-de-la-vivienda/415127>) (Planeta de Libros, 2025). Un juego nada divertido –al menos para la parte inquilina– en la que unos pocos caseros acumulan propiedades mientras la mayoría lucha por no quedarse fuera.

Jaime Palomera es uno de los fundadores del Sindicat de Llogateres (sindicato de inquilinas) de Catalunya, una de las organizaciones pioneras en la lucha por el derecho a la vivienda desde 2017. Participa también en el Instituto de Investigación Urbana (<https://idrabcn.com/es/>) (IDRA) y ha pasado por diversas experiencias académicas y de investigación en Londres, New York y París. Para Palomera, una de las voces más lúcidas para entender la actual burbuja del alquiler, solo con un “pulso a los grandes propietarios” la vivienda podrá ser

El Gobierno no es capaz de hacer cosas que realmente tengan un impacto y que la gente pueda notar. Si esto sigue así, quien lo va a capitalizar es el otro bando

Hace meses que la vivienda aparece como la primera preocupación de la población española. ¿Qué nos dice esto?

Ahora mismo hay un grado de malestar muy grande porque mucha gente joven —pero no solo— está viendo que la idea de tener casa, tener hijos, es

en uno de los bienes más preciados para la inversión. Todo esto hace que quien no tiene mucho dinero le resulte cada vez más difícil tener lo más básico, una casa. Todo esto genera mucha angustia, mucha inquietud.

¿Se está imponiendo la idea que vincula la crisis de la vivienda con la especulación o está ganando el discurso que quiere imponer la derecha, que echa la culpa al pobre, al migrante, al okupa?

A diferencia de otros países europeos, en nuestro país ahora mismo hay un sentido común mayoritario que dice que tenemos un problema con la especulación. Lo vemos cada vez que salen encuestas que dicen que la mayoría de la población está a favor de intervenir el mercado para regular los alquileres, que la mayoría está a favor de que en los edificios residenciales no haya pisos turísticos, de que la mayoría defiende que baje el precio de su propia casa si eso significa que hay vivienda más asequible. Hay un sentido común que es contrario a la especulación inmobiliaria y que considera que se ha llegado demasiado lejos. Y eso tiene que ver con que esto no solo afecta a los más jóvenes, sino que los padres y los abuelos de esos jóvenes comparten la angustia por el futuro de sus hijos y sus nietos.

El tema de la vivienda ha tomado tal protagonismo que podría parecer que el futuro del Gobierno de coalición está condicionado a su capacidad de afrontar el tema.

Este no es simplemente un problema de si puedo o no tener casa –que ya de por sí es grave–, sino que es un problema de desigualdad. El malestar que está logrando capitalizar buena parte de la derecha populista en cada vez más países tiene que ver fundamentalmente con el crecimiento de la desigualdad y el malestar que eso produce.

Si hay cada vez más gente que apuesta por estas derechas populistas es porque están ofreciendo explicaciones que, por simplistas que sean, parecen más satisfactorias. Esa idea de que al final tu bienestar está siendo secuestrado por los pobres y por los inmigrantes, parece seducir más que otras propuestas.

Si estas propuestas que tienen que ver con reducir la inmigración para que tú tengas más bienestar resultan creíbles es porque las otras, las que tendría que liderar la llamada izquierda, no lo están siendo.

tengan un impacto y que la gente pueda notarlo. Si esto sigue así, quien lo va a capitalizar es el otro bando, con discursos que recurren al miedo y al odio y no a la esperanza.

Desde la izquierda y los colectivos sociales, a la hora de hablar sobre los culpables de la crisis de vivienda, se suele señalar al turismo, a los fondos de inversión y a los hogares de clase media y clase alta rentista. ¿Cuál es el papel de cada uno de estos agentes en el problema?

Entre los responsables a mí me falta uno, el Estado. El Gobierno es el que pone las reglas, que tienen un impacto en los otros actores que mencionas.

Históricamente, lo que hace el turismo es apreciar el precio en el suelo. Si en un lugar concreto hay mucha inversión pública para convertir una localidad en turística, el suelo absorbe ese valor generado, y eso se traduce en un aumento de las rentas del suelo. Si ese suelo está en un lugar donde hay mucha inversión pública, mucha actividad económica y un atractivo, eso inmediatamente hace que el precio del suelo aumente. Y la cuestión es quién capitaliza ese aumento del precio del suelo

La sensación es que no hay oferta. El problema es que una parte muy importante de la oferta está siendo desviada, está siendo secuestrada por estos mercados anómalos

Y esto conecta con los otros dos actores que comentabas. Desde la gran crisis de 2008, quien lo empieza a capitalizar con fuerza son los fondos de inversión. Los fondos cumplieron el papel de volver a decirle al mundo que España era un lugar atractivo para invertir. Cuando los fondos compraron grandes stocks de

de cómo el Estado desde 2008 intervino con una fuerza inusitada en el mercado del suelo y de la vivienda para hacer que esos grandes actores, los fondos, tuvieran las condiciones ideales, pagando menos impuestos que nadie, unas nuevas reglas de juego para comprar cientos de miles de casas y de solares, gestionarlos y aumentar su precio potencial y su atractivo.

En este proceso, los fondos cumplieron un papel de *influencers*: no necesitaban controlar la mayor parte del mercado inmobiliario para influir en la dinámica del sector. Ellos, por su capacidad de apalancamiento, de absorber capital de buena parte del mundo e invertir, comprar de golpe muchas viviendas, cumplieron un papel de catalizador y de revitalizador de los precios.

En los años posteriores a ese primer ciclo, en el que le pusieron la alfombra roja a los fondos, se suma una parte minoritaria de las clases medias y altas, una especie de capa que está justo por debajo, personas no tan ricas como las que se lucran con los fondos de inversión, pero también bastante ricas. Un número importante de personas de estos sectores se lanzan a comprar propiedades para ponerlas en el mercado del alquiler

Entre 2008 y 2023, el mercado del alquiler aumentó en 1,3 millones de pisos. Esas viviendas no se construyeron. Eran casas en las que antes vivían familias que tuvieron que vender o perdieron sus casas por la crisis. Esas viviendas se las quedaron fundamentalmente los más ricos.

Detrás del auge de los pisos en alquiler hay una profunda desigualdad. Y es que aquellos que normalmente se hubieran comprado su primer piso cada vez lo tiene más crudo porque tienen que competir con otros actores, individuos y familias que tienen mucho más dinero y que van al mercado a comprar casas para ponerlas en alquiler o para usarlas como producto de inversión.

La patronal inmobiliaria y la derecha dicen que los intentos de regulación están fracasando porque están haciendo desaparecer la oferta. El Gobierno y otros sectores que defienden la regulación dicen que eso no está sucediendo. ¿No resulta contraproducente negar que los portales se han vaciado de ofertas de alquiler?

Estoy de acuerdo contigo. Hay que ser muy claros con los datos y con lo que está pasando. Y lo que está pasando ahora es que desde hace tiempo va desde antes

No hay que olvidar que lo que están haciendo en el mercado financiero es competir por ofrecer rentabilidades mayores a los accionistas, a los inversores. Más allá de cuestiones morales y éticas, en este mercado el que gana es el que ofrece más renta, así funcionan todos los mercados. ¿Y qué es lo que ofrece más renta? Pues un piso turístico o un piso en alquiler de temporada. Estamos hablando de que el mercado del alquiler residencial te ha dado una rentabilidad en los últimos diez años del 10%, que es mucho más que la mayor parte de acciones de la bolsa española. Imagínate la rentabilidad que te puede dar el mercado turístico o el alquiler de temporada que se ofrece a precios muy superiores. Las rentabilidades de estos tipos de alquileres no solo son mucho mayores para la propiedad sino también para las inmobiliarias, que obtienen honorarios mucho más altos. Por eso las inmobiliarias siempre aconsejan a sus clientes usar este tipo de modalidades.

La desigualdad se ha disparado y se ha disparado no por el ingreso, no por el salario, sino por la riqueza en forma de patrimonio, es decir, por lo que la gente posee

En Cataluña, que es la primera comunidad autónoma que aplica la regulación de los precios, se produjo inmediatamente una contención de los precios en el mercado residencial, pero al mismo tiempo, una caída de los anuncios de pisos de alquileres normales

De forma paralela, se produjo un aumento idéntico, un auténtico trasvase al alquiler de temporada. Entonces, la experiencia de mucha gente que busca casa es que casi no hay pisos normales. La sensación es que no hay oferta. El problema es que una parte muy importante de la oferta está siendo desviada, está siendo secuestrada por estos mercados anómalos.

Eso hace que cualquier forma de regulación por parte del Gobierno pueda ser respondida, incluso subiendo la apuesta. Eso es lo que pasó con la ley de vivienda, que el sector inmobiliario redobló la apuesta.



Jaime Palomera, portavoz del Sindicat de Llogaters de Catalunya en el Congreso.

Hay medios, economistas e *influencers* de la derecha que señalan que los intentos de regulación están provocando el efecto contrario. ¿Los intentos de regulación pueden provocar efectos indeseados?

El Gobierno está intentando regular un sector donde se están ofreciendo rentabilidades muy altas. Este sector siempre va a responder. Si ahora mismo el Gobierno tapa el principal agujero de la ley de vivienda, que es el alquiler de temporada, y lo regula, no tengas ninguna duda de que va a haber un *lockdown* patronal: van a quitar los pisos de los portales inmobiliarios. Va a haber una bajada de la oferta, probablemente de un 30%, si no más. Y aquellos que están retirando la oferta van a decir que el Gobierno ha destruido el mercado y que el Gobierno es el responsable de que cuando tú entras en un portal a buscar pisos haya tan poca oferta.

Esos efectos indeseados no son una especie de fenómeno meteorológico. Tienen que ver con los intereses de los propietarios y las inmobiliarias

En julio se inaugura un registro de contratos de corta duración y el Ministerio de Vivienda ha impulsado un Real Decreto que intenta clarificar la causalidad de los contratos de temporada. ¿Estas medidas van a servir de algo?

Estas medidas son muy tímidas. Estas formas de regular que tienen que ver con limitar el alquiler turístico, de temporada, están bien, pero es ir a los síntomas y no a la causa del problema.

Y la causa del problema es que ahora mismo en este país y en muchos de Europa, quien tiene dinero tiene muchos incentivos para comprar casas y utilizarlas como productos de inversión, desde mantenerlas vacías hasta utilizarlas como pisos turísticos y todo el abanico que hay en medio.

*El PSOE, el Gobierno, no está
tomando las medidas para cambiar las
reglas del juego que te permitirían
romper esa dinámica de transferencia
de riqueza de abajo arriba*

¿Cuál es entonces la medida que propongo? Fundamentalmente hacer justo lo contrario: hacer que comprar casas como producto de inversión especulativo no tenga ningún tipo de atractivo. Y eso lo haces de dos maneras. La más rápida e inmediata es prohibir la compra de vivienda si no es para vivir en ella. La

Esta política llevaría a que aquellos que ahora acaparan y especulan no tengan incentivos para hacerlo y poco a poco vayan vendiendo las casas.

Intentar regular el mercado del alquiler a veces parece como intentar coger agua con la mano. ¿Cómo se hace para detener esta picaresca que hace que los propietarios siempre encuentren una vía para seguir especulando y sacando rédito de la vivienda? Ahora es el alquiler de temporada y el turístico, pero mañana, si se consigue regular, podría ser otro.

Siguiendo con esa metáfora, que me gusta mucho, en vez de intentar que el agua no se escape de la mano –que es una estrategia ineficaz y absurda y además angustiante– lo que hay que hacer es cortar el grifo de la especulación, cortar la llave de paso. Y abrir el grifo de la vivienda asequible como han hecho en otros países.

En el libro hablo de dos sitios que son un modelo de éxito: Viena y Singapur. En Singapur, el problema de la vivienda es incluso más acuciante que en España porque es una isla y a la vez una ciudad global con muchísima inmigración e

que puedas acceder a ella. Si ya tienes casa y estás adquiriendo más propiedades, te suben los impuestos para que te salga mucho más caro. Y además, si eres extranjero, te los suben aún más.

El Gobierno de Singapur te ayuda a comprarte un piso bajando los impuestos, pero si tú lo quieres vender no puedes hacerlo a un precio mayor del que pagaste. De esta forma, el Gobierno garantiza que se van creando viviendas asequibles con precios regulados. En el franquismo se hizo lo contrario: se creó un sistema que dura hasta nuestros días, donde la mayoría de familias podía ser propietaria y podían vender su casa al precio que quisieran.



Activistas del Sindicat de Llogaters y simpatizantes del movimiento por la vivienda digna celebran ante la sede del Parlamento de Catalunya la aprobación de la Ley de regulación de los precios de los alquileres. 9 de septiembre de 2020. **IVAN GIESEN**

Y de Viena ¿qué se puede aprender?

La idea que tenemos de Viena es que hay mucha vivienda pública. La historia desconocida de Viena es cómo llegaron hasta ahí. Viena llegó a tener un sistema de vivienda pública planteando un pulso a los grandes propietarios. A principios del siglo XX, los grandes propietarios de la ciudad, en lugar de crear más oferta, lo que hacían era especular con las casas y los suelos que ya tenían. Lo que ocurrió entonces fue que el Gobierno de Viena, la Viena Roja, comenzó a ponerle impuestos a los propietarios de los suelos y de las casas de tal manera que ese negocio especulativo fue siendo cada vez menos rentable. Y no solo logró ingresar mucho dinero gracias a los impuestos, sino que consiguió adquirir casas y suelos para hacer vivienda pública. En pocos años, Viena logró pasar de ser una ciudad donde el suelo estaba en manos privadas a una ciudad donde la mayor parte del suelo era público.

Dices que Viena ha conseguido ser un referente planteando un pulso a los intereses privados. Pero en España cualquier cambio tiene que pasar por el PSOE, que defiende que hay que construir más y darle más dinero a los propietarios para que bajen los precios. ¿Se puede esperar algo de este Gobierno de coalición?

Yo tengo muy pocas esperanzas, por no decir ninguna, de que el PSOE y el actual Gobierno puedan hacer algo a corto plazo, en los dos años que le quedan. Sinceramente van tarde. Si decidieran plantear el pulso que necesitamos para un cambio estructural, dos años no son suficientes para que dé resultados.

Las reglas de este juego amañado nos llevan a un escenario similar al de la poscrisis de 2008 y de la pandemia de 2020. Lo que hemos visto en los últimos 15 años es que la desigualdad se ha disparado y se ha disparado no por el ingreso, no por el salario, sino por la riqueza en forma de patrimonio, es decir, por lo que la gente posee. Es por ahí donde está aumentando la desigualdad. A la gente trabajadora cada vez le resulta más difícil tener un piso en propiedad. Y los más ricos cada vez tienen más propiedades. Este es el gran reto de nuestra época. que nos va acercando a las condiciones de principios del siglo XIX.

Y esta desigualdad va a seguir aumentando. El PSOE, el Gobierno, no está tomando las medidas para cambiar las reglas del juego que te permitirían romper esa dinámica de transferencia de riqueza de abajo arriba. El cambio estructural que necesitamos no se va a dar de manera inmediata. Y para eso necesitamos construir conciencia. Este es el objetivo del libro.

 *Esa sociedad de propietarios se va a ir achicando y los que tienen una sola propiedad cada vez lo van a tener más difícil para mantenerla en la familia. La van a tener que vender*

Estamos en una espiral en la que no solo cada vez es más difícil tener casa, sino que cada vez hay más desigualdad y más transferencia de riqueza. Y esto solo se soluciona cambiando las reglas del juego. Y ese cambio no va a venir con el actual Gobierno. Con la actual composición del PSOE, con las actuales alianzas oligárquicas entre el poder del Estado y el poder económico, entre el Ministerio de Economía y el poder económico, no va a haber el cambio que necesitamos y por eso necesitamos poner las bases para que se pueda dar ese cambio. Hay que poner las luces largas y entender que la desigualdad va a seguir aumentando y que, si no queremos caminar hacia una realidad parecida a la de países del sur global –que ahora nos parece muy lejana pero es hacia dónde vamos caminando poco a poco–, vamos a necesitar cambios estructurales. Por eso la vivienda necesita una revolución.

**La mayoría de la población española habita en viviendas en propiedad.
¿Quiere decir esto que la crisis de vivienda es minoritaria?**

La crisis de vivienda afecta de manera muy intensa a una parte de la clase trabajadora y, sobre todo, a las nuevas generaciones, a los más jóvenes y ya no tan jóvenes. Te hablo no solo de una parte muy grande de la generación Z. sino

decir, que tus padres te den el dinero. Si tú miras los patrones históricos, observamos que aquellos que tienen ahora una casa en propiedad cada vez van a tener más difícil mantener esa casa en la familia.

En España, uno de los países donde la gente vive más años, la mayoría de los inquilinos no espera heredar y, cuando consiguen heredar, tienen que compartir la herencia y eso no es garantía de vivienda en propiedad, tal como pudimos ver en un estudio que hicimos en Madrid y Barcelona. El problema es que mucha gente se va a llevar la sorpresa de que esa herencia se desvanece porque los padres la tendrán que vender para tener una residencia o una jubilación digna. Poco a poco esa sociedad de propietarios se va a ir achicando y los que tienen una sola propiedad cada vez lo van a tener más difícil para mantenerla en la familia. La van a tener que vender. Y aquellos que aún no son propietarios lo van a tener más difícil para entrar.

¿Y quién se va a quedar con esas viviendas? Pues un sector muy minoritario de la población que es multipropietario, que es el que se ha enriquecido más desde 2008 y desde la pandemia las dos grandes crisis de los últimos 20 años que

salido de esas crisis con mucho *cash*, con mucho ahorro, que han podido invertir en la compra de casas. Esa dinámica va a seguir creciendo e irá fracturando esa sociedad de propietarios.

Muchas veces los propietarios son los padres y los hijos no pueden independizarse hasta que pasan los 30 o 35 años. La crisis de vivienda se traduce muchas veces en crisis existenciales, en crisis vitales.

Lo que está pasando ahora mismo es que la vivienda no solo es fuente de una desigualdad cada vez mayor, sino que además es fuente de mucho cinismo. La mayoría de la gente cree que el problema de la vivienda no se puede resolver.

Y esto es un problema porque sí se puede resolver. Es una cuestión de voluntad. Al mismo tiempo, ese cinismo tiene que ver con lo que está viviendo la gente, sobre todo los más jóvenes, pero no solo: las bases de la democracia liberal que se basaban en la idea de que con tu esfuerzo, igual que tus padres, ibas a poder ahorrar y comprarte una casa, cada vez son más débiles.

Esas eran las bases morales y materiales de la democracia liberal, esa idea de la

quienes son más jóvenes es muy evidente que con su trabajo y su esfuerzo no podrán tener aquello que tuvieron sus padres. Y no solo eso, sino que van a ir a peor.

Esto genera cinismo, pero también mucho malestar. Entonces la cuestión es, vuelvo al principio, quién va a capitalizar ese descontento y ese malestar. Claramente, el populismo anti inmigrante, antiokupa lo está sabiendo capitalizar en buena parte del mundo. Y aquí vamos a ver qué pasa porque se están poniendo las bases para que este tipo de sentimientos sean los dominantes. La cuestión, la gran cuestión, es si vamos a ser capaces de generar conciencia sobre la profundidad del problema y sobre la posibilidad de resolverlo y, al mismo tiempo, crear las organizaciones sociales y las bases materiales para un nuevo orden. Por eso he escrito este libro.

*Las bases de la democracia liberal
que se basaban en la idea de que con tu
esfuerzo, igual que tus padres, ibas a
poder ahorrar y comprarte una casa,
cada vez son más débiles*

Si una cosa nos muestra la historia de países que han atacado el problema de vivienda con decisión es que han entendido que la vivienda era el pegamento o la base del orden social. La forma en la que te relacionas con la vivienda determina el tipo de sociedad que construyes

Si haces vivienda protegida para las masas, no solo para los que están peor, eso te sirve para cohesionar la sociedad, como ha hecho Singapur o Viena. Si utilizas la vivienda como producto de inversión, como fuente de extracción de rentas, eso va a romper la sociedad, va a ir generando cada vez más desigualdad y va a llevar a un modelo urbano cada vez más fragmentado y segregado.

Tú me hablas desde Madrid, una ciudad que va cada vez más en esa dirección. Poco a poco, porque también hay muchas resistencias. En el último siglo el rentismo se ha encontrado que el propio rentismo ha generado las condiciones para que la gente se plante y se empiece a organizar.

Archivado en: [Derecho a la vivienda](#)

Informar de un error