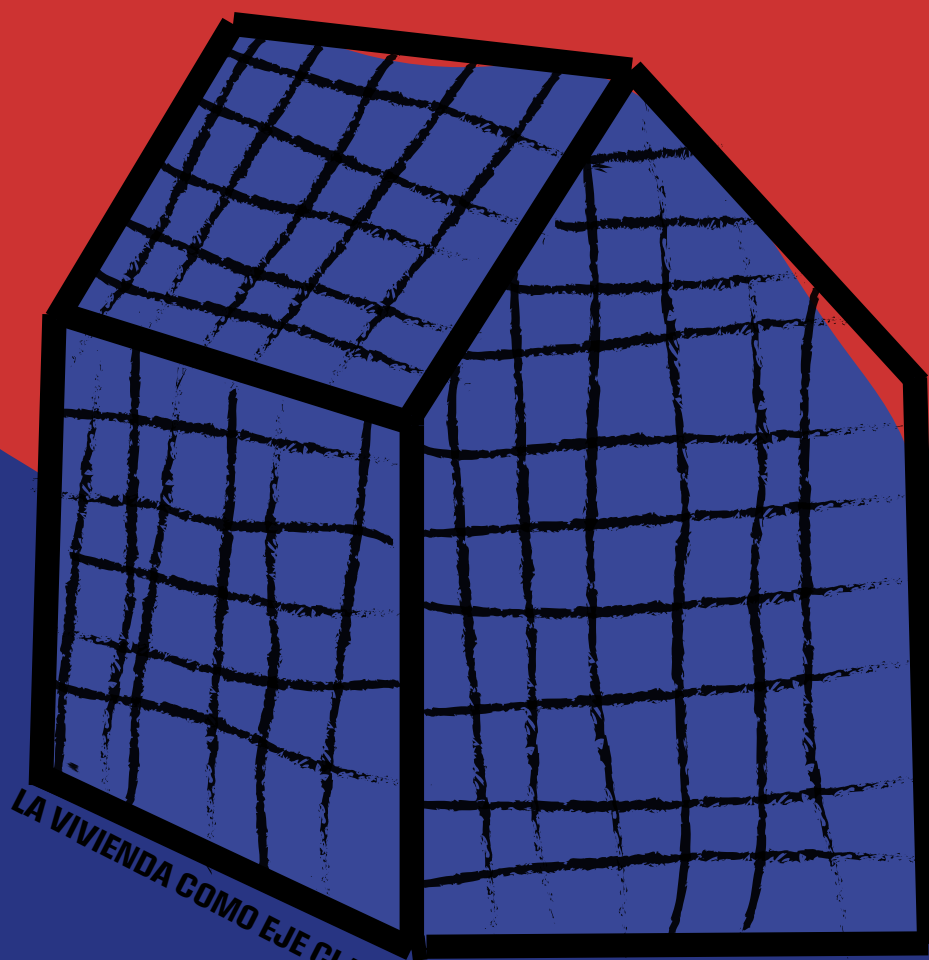


SEPTIEMBRE 2025 - Nº36

# LA BRECHA

ANÁLISIS DE COYUNTURA ECONÓMICA Y SOCIAL

SIN TECHO NO HAY  
PAZ



LA VIVIENDA COMO EJE CLAVE

EN LAS LUCHAS DE CLASE DEL SIGLO XXI

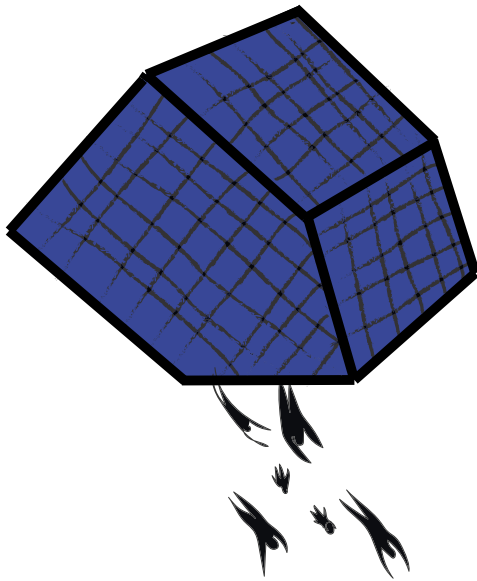
Pablo Pérez Ruiz



# LA VIVIENDA COMO EJE CLAVE EN LAS LUCHAS DE CLASE DEL SIGLO XXI

Pablo Pérez Ruiz, investigador en la UNED y militante del Sindicato de Inquilinas

Los textos publicados en La Brecha reflejan exclusivamente la opinión de sus autorías, la cual no tiene por qué coincidir con la posición de CGT al respecto.



**L**a cuestión de la vivienda en el Estado Español no es una simple problemática económica o de mercado; se trata de una cuestión de poder y de lucha de clases. A lo largo de los últimos años, hemos sido testigos de un desajuste entre el salario medio y los precios de la vivienda que ha ido empeorando con el tiempo, lo que ha generado una crisis habitacional de proporciones alarmantes. Mientras los salarios de las clases trabajadoras permanecen estancados, los precios de la vivienda no han hecho sino aumentar exponencialmente —por encima del 100% en los últimos 10 años— (EFE, 2024). Esta crisis afecta a millones de hogares que, cada vez más, se ven obligados a destinar una parte excesiva de sus ingresos al pago de la vivienda, situación que, lejos de mejorar, sigue empeorando con el tiempo.

Esta dinámica responde al papel histórico que ha jugado la vivienda en el Estado español como forma de

acumulación y reproducción del capital, así como de “colchón” para la clase trabajadora ante un exiguo estado del bienestar y una vivienda social residual. La dictadura y, posteriormente, los gobiernos democráticos de todo signo político han privilegiado el acceso a la vivienda en propiedad a través del endeudamiento privado como el principal mecanismo de desproletarización y pacificación social (López y Martínez, 2011). Estas políticas han tenido sus consecuencias: el Estado español es el país europeo con mayor proporción de patrimonio en ladrillo, un 75,9% del total (Cinco Días, 2025). Ello ha fomentado una cultura de la financiarización de la vivienda en la que todo tipo de agentes, desde fondos de inversión y agencias inmobiliarias hasta pequeños rentistas se benefician de la subida de los precios, en un contexto en el que la inversión en vivienda es actualmente la inversión más rentable, con una tasa de rentabilidad bruta anual del 12,9% en 2024,

suponiendo un verdadero lastre para otras inversiones productivas y para la generación de empleo (CCOO, 2025).

## El acceso a la vivienda: un lujo para pocos

El precio de la vivienda se ha disparado, tanto en alquiler como en compra. En las tres ciudades más caras del Estado español, Madrid, Barcelona y Donostia, los precios de compra de un piso de 70m<sup>2</sup> son extremadamente altos. En Madrid, el precio de un piso de estas características se encuentra en torno a los 312.000 euros, mientras que en Barcelona la cifra es de 282.000 euros, y en Donostia alcanza los 308.000 euros. Con el actual sistema hipotecario, que rara vez cubre más del 80% del precio de la vivienda, potenciales compradores se ven obligados a ahorrar un 30% del precio total de la casa para poder acceder a un préstamo hipotecario. Este porcentaje de entrada implica que, para comprar un piso en Madrid, sería necesario disponer de casi 83.000 euros ahorrados, mientras que en Barcelona, esta cifra es de 72.000 euros (OCU, 2025).

Este obstáculo para acceder a la compra de una vivienda es incluso mayor en algunas zonas, ya que el esfuerzo económico para adquirir una vivienda supone una carga insostenible. En términos de porcentaje del salario, la cuota hipotecaria y los gastos asociados a la vivienda representan un 43% del presupuesto mensual en Barcelona, un 42% en Málaga y un 41% en Madrid. En la Comunidad de Madrid, que cuenta con la renta media más alta de, se necesitarían más de siete años de salario neto solo para poder comprar una vivienda (OCU, 2025). Aunque a menudo se repite que estos elevados precios se deben a «una elevada demanda y una escasez de viviendas», un análisis detallado permite ver que esta afirmación de brocha gruesa desdibuja la realidad.

Por una parte, respecto a la oferta se suele argumentar —como hace el Banco de España en su último informe (2024)—, que en los últimos años se han formado 900.000 hogares pero se han construido menos de 300.000 viviendas nuevas. De esto se deduce que, en los próximos dos años, habría un déficit de 600.000 viviendas. Sin embargo, esta hipótesis se basa en la suposición de que, por cada nuevo hogar, es necesario



construir una nueva vivienda. Este presupuesto es muy discutible, ya que pasa por alto que actualmente existe un número muy elevado de viviendas construidas que podrían suplir las necesidades de los nuevos hogares, y que no están cumpliendo con su función residencial, sino que están destinadas a mercados alternativos (como el turístico) o vaciadas a la espera por parte de sus propietarios de la obtención de un mayor rendimiento futuro. Esto sucede no solo en los municipios pequeños sino también en los de más de 200.000 habitantes. Lo cierto es que, según los últimos datos disponibles (2020), el Estado español aún figura entre los ocho países de la OCDE con mayor número de viviendas por habitante: más de 500 unidades por cada 1000 personas (OCDE, 2022).

Por otra parte, cuando se habla de *demandas* es preciso distinguir entre quienes necesitan una vivienda como primera residencia, dado que no tienen sus necesidades habitacionales cubiertas, y quienes, poseyendo ya una vivienda en propiedad, buscan más viviendas como objeto de inversión. En 2023, último año del que se dispone de datos, alrededor del 35% de viviendas adquiridas en el Estado español se compraron al contado (Gil, 2024: 41). Esto apunta hacia una demanda artificialmente hinchada por actores que no tienen una necesidad de vivienda —como los fondos de inversión y de pensiones, algunos de los grandes beneficiados de la enorme rentabilidad de la

**«Los contratos temporales son funcionales al uso de la vivienda como activo financiero, y a los intereses de tres actores clave: caseros, agencias y portales inmobiliarios».**

vivienda mencionada más arriba—, lo que contribuye a aumentar los precios para quienes necesitan una casa para vivir. La capacidad de estos actores especuladores para operar sin restricciones coloca a las generaciones más jóvenes y de origen extranjero en una posición de precariedad económica, imposibilitando su acceso a la propiedad y obligándolas a vivir en un mercado de alquiler definido por la inseguridad habitacional y el desplazamiento forzoso.

### **La situación de los inquilinos: un esfuerzo creciente**

Vivir de alquiler es una realidad cada vez más común en el Estado español, donde el número de hogares inquilinos ha crecido notablemente desde la crisis hipotecaria de 2007. A nivel estatal, el porcentaje de hogares en alquiler ha pasado del 13,5% al 20,4% entre 2007 y 2024. En las grandes regiones urbanas y comunidades autónomas, como Madrid y Cataluña, este incremento es aún más pronunciado, alcanzando el 23,7% y el 24,9% de hogares respectivamente (INE, 2025). En ciudades como Barcelona, el cambio ha sido aún más drástico: en tan solo cinco años (2017-2022), ha pasado del 38,2% al 44,1% (Ajuntament de Barcelona, 2023). El crecimiento y la cronificación de la población inquilina nos permite hablar de una nueva clase social.

El mercado del alquiler opera como un gigantesco mecanismo de transferencia de la población que menos tiene a los sectores más adinerados. Los hogares inquilinos, con una renta media de 22.183 euros anuales, no tienen opción de acceder a una propiedad y se ven obligados a seguir pagando rentas a los hogares caseros, cuya renta media se sitúa en 46.725 euros anuales, hasta 2,58 veces superior a la de quienes alquilan (GECU, 2024). Actualmente asistimos a una transferencia de rentas de los sectores de la población más pobres hacia los sectores de mayor renta (incluso sin contar los ingresos de sus alquileres), a través del mercado inmobiliario. Es decir, esta desigualdad se reproduce mediante la desigual transferencia de propiedades y rentas: el 10% de hogares con mayor nivel de renta ya acapara el 53,9% de la riqueza del país (FUNCAS, 2024).

En muchas ciudades españolas, los precios de los alquileres han alcanzado niveles que antes parecían impensables. En Barcelona, el alquiler medio supera los 1.600 euros al mes, mientras que en Madrid la cifra se aproxima a los 1.450 euros. Otros lugares como Palma, Málaga y Valencia también se encuentran entre los lugares más afectados, con alquileres que superan ampliamente los 1.000 euros mensuales. A esta cantidad deben añadirse los gastos de suministros y otros gastos vinculados a la vivienda, lo que incrementa aún más la carga económica para los inquilinos (OCU, 2025).

Aunque los precios muestran una clara tendencia al alza, existen indicios de que los precios de oferta publicados en los principales portales inmobiliarios están considerablemente inflados con respecto a los precios reales de los contratos firmados. Encuestas recientes que comparan los precios medios por año de firma de contrato con la media del precio de oferta según informes de Fotocasa e Idealista, han demostrado que los precios de oferta en estos portales fueron un 33,83% más altos que los precios reales en Barcelona y un 28,06% más altos en Madrid (IDRA, 2024).

Pero las subidas no solo han afectado a quienes han firmado nuevos contratos, sino también a aquellos que llevan más tiempo en su vivienda. Entre los inquilinos que llevan más de 5 años en su vivienda, es decir, que han renovado su contrato o se encuentran en prórroga tácita, el 45,5% en Madrid y el 61,1% en Barcelona han sufrido subidas de alquiler por encima de la actualización anual en base al Índice de Precios del Consumo (IPC) (IDRA, 2024).

El esfuerzo económico que implica alquilar una vivienda está afectando gravemente a los inquilinos, especialmente en las grandes ciudades. Según el estudio realizado por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU, 2025), en 16 capitales de provincia, el esfuerzo mensual para el alquiler de un piso supera el 30% de los ingresos de una pareja joven. En algunas ciudades, como Barcelona, esta cifra asciende a más del 50%, lo que coloca a muchos hogares en una situación económica insostenible. En Madrid, el alquiler medio representa alrededor del 46% de los ingresos, mientras que en Valencia y Málaga alcanza el 43% y 46%, respectivamente.

Este esfuerzo económico ha llevado a que una parte importante de los hogares inquilinos caiga en lo que se denomina *sobreesfuerzo*, es decir, que destinan más del 40% de sus ingresos al alquiler. Se estima que cerca del 40% de los hogares inquilinos en el Estado se encuentran en esta situación, lo que refleja la gravedad de la crisis habitacional que estamos viviendo. En las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, más del 50% de los hogares inquilinos destinan más del 40% de sus ingresos a la vivienda, lo que agrava aún más la precariedad económica de estos hogares.

Además del *sobreesfuerzo*, otro indicador preocupante es el nivel de pobreza severa al que se enfrentan los inquilinos en las principales ciudades del país. El 55% de los inquilinos de Madrid y el 48,1% de los inquilinos de Barcelona caen en lo que se considera pobreza severa relativa tras cubrir sus gastos de vivienda y suministros (IDRA, 2024). Esto significa que, después de pagar el alquiler y los suministros, estos inquilinos se ven obligados a vivir con menos de 561 euros al mes para cubrir todas sus demás necesidades. Este dato refleja una realidad alarmante en la que gran parte de los inquilinos se ve atrapada en una espiral de precariedad económica, sin recursos suficientes para cubrir otros gastos básicos como la alimentación, la salud o la educación.

El impacto de esta situación es profundo, ya que no solo afecta a la calidad de vida de los inquilinos, sino que también retrasa la emancipación de las generaciones más jóvenes. En el Estado español, el 66% de las personas entre 18 y 34 años aún vive con sus padres, un porcentaje que está muy por encima de la media de la Unión Europea (Eurostat). Esta situación se debe, en gran parte, a la imposibilidad de acceder a una vivienda, ya sea en alquiler o en propiedad, debido a los precios desorbitados.

Mientras en la mayoría de países europeos los alquileres son por norma indefinidos y sólo pueden rescindirse por causas justificadas, en el estado Español sucede lo contrario: los contratos son por definición temporales, y al finalizar el contrato, el inquilino queda completamente desprotegido y puede ser desahuciado sin causa justificada. Así, la falta de regulación y control real sobre los precios ha hecho que muchos caseros aumenten los alquileres cada vez que se terminan los contratos, los cuales, además, se han vuelto más

«La resistencia  
colectiva y la  
desobediencia civil no  
solo son una opción,  
sino una necesidad  
para garantizar la  
función social de la  
vivienda sobre su  
función económica».

cortos mediante el uso fraudulento del alquiler de temporada por parte de los caseros, lo que dificulta aún más la estabilidad para los inquilinos. Los contratos temporales son funcionales al uso de la vivienda como activo financiero, y a los intereses de tres actores clave: caseros, agencias y portales inmobiliarios. Los datos de los portales inmobiliarios muestran que los anuncios en portales de viviendas para alquiler de temporada crecieron un 55% en un año hasta mediados de 2024, mientras que los anuncios de alquiler residencial bajaron más de un 15%. En Barcelona, los alquileres de temporada ya representaban un 40% de la oferta de alquiler en el último trimestre de 2024, frente al 13% en 2019 (OMHB, 2024).

La vivienda no está en crisis, sino que cumple su función dentro del capitalismo, generando enriquecimiento a costa del sufrimiento de quienes la necesitan. La cronificación del alquiler y las crecientes barreras para acceder a la propiedad están perpetuando y ampliando las desigualdades económicas y sociales. Mientras una minoría de la población compuesta por la “clase rentista” acumula riqueza a través de la propiedad inmobiliaria, una “generación inquilina” en permanente aumento experimenta cada vez más dificultades para acceder a una vivienda estable. Las tendencias aquí expuestas muestran que las desventajas

sociales y económicas de la población inquilina se están extendiendo, con importantes repercusiones en términos de reproducción de la pobreza para las generaciones futuras. La brecha cada vez mayor entre la población inquilina y la población rentista profundiza el papel del mercado de alquiler como un vector de desigualdad social.

Para hacer frente a este sistema que sigue beneficiándose de la explotación de la vivienda como negocio, es crucial fomentar la organización sindical de base. La resistencia colectiva y la desobediencia civil no solo son una opción, sino una necesidad para garantizar la función social de la vivienda sobre su función económica. La experiencia de los Sindicatos de Inquilinas demuestra que la articulación sindical en materia de vivienda es capaz de desafiar el rentismo, hacer frente a las subidas de precios y frenar los desahucios. Asimismo, es fundamental que el movimiento laboral y el movimiento por la vivienda se unan para organizar una huelga general que exija la recuperación del poder adquisitivo y la reducción de los precios de la vivienda. Es hora de dejar de esperar soluciones desde arriba y empezar a construir poder desde abajo, con la convicción de que sólo a través de la organización y la lucha podremos asegurar un futuro en el que todas tengamos un hogar digno y seguro••



## Referencias

- Ajuntament de Barcelona. (2023). *Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2022*. Ajuntament de Barcelona.
- Banco de España. (2024). *Informe anual 2023*. Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. Banco de España.
- CCOO. (2025). *El lastre macroeconómico del rentismo inmobiliario nos impide crear 410.000 puestos de trabajo*. Confederación Sindical de Comisiones Obreras.
- Cinco Días. (2025, 24 de junio). *España es el país europeo con más patrimonio en ladrillo: el 76% del total*. Cinco Días.
- EFE. (2024, 21 de mayo). *El precio de la vivienda de alquiler sube un 103% en la última década en Madrid*. Cadena SER.
- FUNCAS. (2024). *Cuadernos de información económica*, n.º 298. El círculo de la riqueza y la vivienda. Fundación de las Cajas de Ahorros.
- GECU. (2024). *El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social*. Grupo de Estudios Críticos Urbanos.
- Gil, J. (2024). *El capitalismo rentista y la lucha de clases en torno al alquiler*. En L. Adkins, M. Cooper & M. Konings (eds.), *Vivienda: la nueva división de clase* (pp. xx–xx). Madrid: Lengua de Trapo.
- Gil, J., García-Durch, M., Vidal, L., & Martínez, M. (2024). *El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social*. Grupo de Estudios Críticos Urbanos.
- IDRA. (2024). *Vivir de alquiler: inseguridad garantizada por ley*. Institut de Drets Humans de Barcelona.
- INE. (2025). *Encuesta de condiciones de vida*. Instituto Nacional de Estadística.
- López, I., & Rodríguez, E. (2011). *El modelo español*. *New Left Review*, 69, 5–27.
- OCDE. (2022). *Affordable Housing Database: Housing stock and construction*. Organisation for Economic Co-operation and Development.
- OCU. (2025). *El difícil acceso a la vivienda*. Organización de Consumidores y Usuarios.
- OMHB. (2024). *L'oferta de lloguer de temporada a Catalunya segons dades dels portals immobiliaris*. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

*La Brecha* es una publicación económica y sociolaboral mensual del Gabinete Socioeconómico Confederal que tiene como objetivo plasmar las distintas realidades y problemas de la clase trabajadora.

A través de esta, aportamos estudios sectoriales, análisis de coyuntura socioeconómica y temas relacionados con la acción sindical.

Puedes seguir todas nuestras comunicaciones a través del canal de difusión de Telegram y por Bluesky.



Telegram



Bluesky

