

Poscrecimiento y derecho a la vivienda

JORDI MIR

De la combinación de dos crisis, como poco, la ecológica y la de la vivienda, surge una reflexión dedicada a cómo podemos garantizar el derecho a la vivienda en tiempos de poscrecimiento. Cuando el movimiento por el derecho a la vivienda ha conseguido incorporar a la agenda mediática y política el grave problema del acceso a un hogar, una de las respuestas que se están escuchando es la de construir más y más. La construcción de un mayor número de viviendas para conseguir bajar la demanda y los precios no es una solución viable cuando el mercado está siendo utilizado por propiedades locales e internacionales para especular con ella. Tampoco es una solución viable en tiempos de poscrecimiento. En este escenario conviene pensar cómo podemos hacer frente a los retos que debemos resolver. En este texto se proponen algunas consideraciones y reflexiones para intentar cambiar la manera de pensar dominante sobre el crecimiento como respuesta a nuestras necesidades. Este artículo da continuidad a algunas aportaciones planteadas en «Derecho a la vivienda: una larga disputa» publicado en el número 171 de esta revista.

Asumir la realidad del poscrecimiento

La previsión para fin de 2025 es que las emisiones generadas por los combustibles fósiles (petróleo, gas y carbón) crezcan un 1,1%, según el Global Carbon Project (GCP), un consorcio científico internacional que elabora anualmente una estimación de lo que emiten los combustibles fósiles a la atmósfera. Son las emisiones causantes del cambio climático y el calentamiento global que ya afectan a nuestras vidas y todavía lo harán más durante los próximos años. Desde hace décadas nos encontramos en una enorme y grave paradoja: cuando mejor conocemos la gravedad de la emergencia climática que vivimos es cuando más producimos las emisiones que la causan. A pesar de las declaraciones existentes y las diferentes políticas que se desarrollan para hacer frente al cambio climático, no actuamos

decididamente para poner freno a las emisiones. Necesitamos frenar las emisiones para conseguir, por ejemplo, no aumentar la temperatura del planeta y poder seguir viviendo donde ahora lo hacemos. Así de sencillo y así de crudo.

Las emisiones de CO₂ disminuyeron por efecto de los confinamientos y los paros originados por la pandemia de la COVID-19. La voluntad de «volver a la normalidad» significó volver a emitir y superar incluso los niveles previos. No dejamos de generar las emisiones contaminantes causantes del cambio climático que surgen del uso de combustibles fósiles. No dejamos de emitir lo que más daño nos causa. No asumimos la realidad. Una mayoría de la población de nuestra socie-

Junto al negacionismo y al retardismo tenemos un tercer problema que casi no abordamos: el crecimiento

dad ha llegado a asumir que existe lo que llamamos cambio climático. No niega las investigaciones que lo confirman y nos lo muestran con una gran diversidad de estudios desde diferentes centros de investigación e instituciones. Pero no es suficiente con no ser negacionistas, hay que actuar. No podemos ser retardistas. No podemos pensar que hay tiempo para actuar. Todos los informes nos dicen que es necesario actuar ya. No hay margen para pensar que lo haremos más adelante, que ya conseguiremos una nueva tecnología que nos permitirá superar los problemas existentes... Es necesario actuar hoy para conseguir que la curva de las emisiones comience a bajar lo antes posible y esto haga posible más tarde atenuar el aumento de la temperatura para paliar sus efectos.

El negacionismo parecía un problema bastante superado, aunque nuevos gobiernos y proyectos políticos en aumento nos deben hacer dudar de esta superación. El retardismo es un problema muy grave entre quien no es negacionista. Pero junto al negacionismo y al retardismo tenemos un tercer problema que casi no abordamos: el crecimiento. Naciones Unidas todavía habla de crecimiento. Nuestros gobernantes, nuestras empresas, todavía hablan de crecimiento. Continuamos mirando el Producto Interior Bruto (PIB) para ver si crecemos y crecemos a buen ritmo. Buena parte de nuestras sociedades todavía creen que es positivo crecer. No somos conscientes de que, lo queramos o no, vivimos en una sociedad de pos-crecimiento: «La riqueza a la que aspiramos ha sido comprada a un precio que no podemos pagar. El mito que nos sostenía nos está llevando a la perdición». Es difícil definir mejor y en menos palabras nuestra situación como sociedad global que ha creído en el crecimiento como indicador de bienestar y no ha sido consciente

del malestar que ha generado, que genera. Estas palabras son del economista Tim Jackson en *Poscrecimiento. La vida después del capitalismo*.¹

Tim Jackson reconoce la importancia que ha tenido el crecimiento económico. Ha sacado a millones de personas de la pobreza. A las personas que han sido suficientemente ricas y afortunadas les ha permitido, les permite, vivir con comodidades y lujos. Pero hay otra cara del crecimiento, que conocemos desde hace décadas, pero que no asumimos: «la enorme explosión de actividad económica también ha desatado un caos sin precedentes en el mundo natural. Perdemos especies más deprisa que en ningún otro momento de la historia humana. Los bosques se reducen sin cesar. Se pierden hábitats. Los terrenos agrícolas están amenazados por la expansión económica. La inestabilidad climática mina nuestra seguridad. Los incendios arrasaron grandes extensiones de tierra, suben los niveles del mar...».² El crecimiento es la causa de bienes y males.

No podemos quedarnos solo con los bienes y hacer ver que los males no existen. Estos daños son los que hoy son ya una grave amenaza para la vida en nuestro planeta. Conviene leer a Jackson, un economista que nos ayuda a entender la economía, el mundo en el que vivimos y aquel en el que quisiéramos vivir. Debemos asumir la realidad del poscrecimiento. La realidad de los males del crecimiento. La realidad que hemos vivido valorando positivamente unas formas de hacer (producir, consumir, relacionarse...) muy negativas. La realidad de que el PIB no es un indicador para saber si podemos tener una buena vida, como tan bien nos explica Kate Raworth.

La solución no vendrá de construir más

La capacidad que el movimiento por el derecho a la vivienda ha tenido para introducir en la agenda mediática y política este debate está generando diferentes tipos de respuestas. Actualmente, una de las más repetidas es la que tiene que ver con incorporar más y más vivienda al mercado. Es la manera más sencilla de acuerdo con nuestra manera de producir y consumir de las últimas décadas. Pero hay evidencias para dudar de que ampliar el número de viviendas significará avanzar en

¹ Tim Jackson, *Poscrecimiento. La vida después del capitalismo*, NED ediciones, 2023 (publicado en catalán en Arcàdia), 2022.

² Ibid.

la solución de la emergencia habitacional que sufrimos. Tenemos evidencias de que una parte importante de los pisos que se compran tienen como personas compradoras a quien ya tiene otro piso donde vivir o a propiedades que buscan hacer negocio con la vivienda.

Quien quiere hacer negocio dispone de más, de muchos más recursos que las personas que buscan un piso encontrándose en una situación de emergencia ha-

Hay evidencias para dudar de que ampliar el número de viviendas significará avanzar en la solución de la emergencia habitacional que sufrimos

bitacional. Cuando aparecen nuevos pisos en el mercado, en demasiados casos, terminan en manos de quien no los utilizará para vivir. Una parte importante de esta vivienda se compra por parte de propiedades dedicadas a la inversión. Entre enero y marzo de 2025 las operaciones sin hipoteca representaron casi el 35% según el Ins-

tituto Nacional de Estadística. Una cifra récord que es una evidencia de esta realidad. También las cifras que aparecen de compra internacional de vivienda en España.

En el debate del derecho a la vivienda y de cómo garantizarla hay muchas posiciones posibles. Hay quien prefiere hablar del derecho a la propiedad, quien habla de la defensa de las propiedades, quien quiere poner el foco en las ocupaciones... Hay quien no quiere oír hablar de más regulaciones en el mercado, prefieren las políticas que signifiquen ampliar el mercado, ayudas para compras, para alquileres... Pero deberíamos tener muy claro que más viviendas en el mercado actual implicará más compras dedicadas al negocio especulativo y no a garantizar el acceso. Ya está pasando, lo vemos cuando nos fijamos en quién y cómo compra pisos hoy. Cuando otros ámbitos de inversión pierden parte de los beneficios que ofrecían, las propiedades inmobiliarias vuelven a ser un espacio atractivo para el dinero y el negocio.

Las soluciones al problema de acceso a la vivienda no llegarán del mercado tal como hoy está funcionando. El mercado de la vivienda no funciona como otros mercados en el que la oferta y la demanda pueden equilibrarse como cuentan algunas teorías. Otra prueba de ello es el crecimiento de la construcción de lujo. El mercado no está ofreciendo respuestas, está intentado aprovechar la ocasión para realizar más y más beneficios. Las viviendas se construyen o rehabilitan para ser comercializadas a los precios más altos posibles, no a precios accesibles. Y este



tipo de construcciones empeora el grave problema del acceso a la vivienda. Vivienda que podría entrar en el mercado a precios accesibles lo hace a precios prohibitivos. Y cuando se ofrece a precios prohibitivos eso genera impactos negativos en las viviendas de su entorno. Las promociones a altos precios, o de lujo directamente, en barrios populares, o no, tienen como efecto directo un aumento mayor de los precios de las viviendas que los rodean.

Conviene tener clara esta realidad para intentar buscar las medidas más adecuadas si queremos solucionar el problema de acceso a la vivienda. De entrada, es necesaria una reflexión sobre el parque de vivienda. En el caso de Catalunya, los cálculos apuntan a que hay entre un 4 y un 7% de las viviendas de lujo. Se considera una vivienda de lujo aquella que tiene un precio de compra a partir de un millón de euros o de alquiler a partir de 5.000 euros al mes. Las viviendas de protección oficial existentes en Catalunya se calcula que son un 2,5% del parque de vivienda. En Catalunya, en este momento, puede haber, más o menos, el doble de vivienda de lujo que de protección oficial.

En 2024, la Federación de Asociaciones Vecinales de Barcelona denunciaba que 1 de cada 3 viviendas que estaban a la venta en Barcelona eran de lujo. Hace

La Federación de Asociaciones Vecinales de Barcelona denunciaba en 2024 que 1 de cada 3 viviendas que estaban a la venta en Barcelona eran de lujo

pocos meses Barnes, que se presenta como una empresa líder en el sector inmobiliario residencial internacional de lujo con una implantación a nivel mundial en las principales ciudades y centros turísticos más bellos, informaba que la demanda internacional para comprar este tipo de producto en la ciudad de Barcelona ha crecido considera-

blemente y que la oferta es insuficiente. Desde Barnes pedían construir más vivienda de lujo en Barcelona para que pueda ser comprada por propiedades extranjeras.

¿Podemos satisfacer a la vez la demanda de pisos de lujo y la demanda de pisos a precios asequibles? El mercado que busca maximizar beneficios, lo que todavía se enseña en las facultades de economía, no dudará en intentar satisfacer la demanda de lujo. El mercado funciona así, por eso no podemos confiar en él. El mercado libre no ofrece respuestas a la situación de emergencia habitacional que vivimos. El mercado está buscando conseguir los máximos beneficios con los pisos turísticos, el alquiler de temporada, el alquiler de habitaciones, el lujo...

Prohibir la compra especulativa y garantizar el acceso

«Medidas legales para poner freno a la compra de vivienda para uso no residencial». Esto es lo que pedía el presidente del Gobierno español, Pedro Sánchez, a la entrada del Consejo Europeo a finales de octubre de 2025. Sánchez, como uno de los líderes de la socialdemocracia europea, recordaba que en el acuerdo para hacer Ursula von der Leyen presidenta de la Comisión Europea la vivienda es una cuestión clave. El Consejo Europeo es un órgano colegiado que define la orientación política y las prioridades de la Unión Europea, que se compone por los jefes de estado o de gobierno de los estados miembros. En este encuentro la vivienda fue protagonista y Sánchez reivindicó lo que ese mismo día desde el Sindicat de Llogateres (Sindicato de Inquilinas) pidieron a Salvador Illa, presidente de la Generalitat, en un encuentro en el Palau de la Generalitat. «No se puede comprar vivienda para especular», así lo decía Enric Aragonés, portavoz del Sindicato.

Declaraciones y más declaraciones, pensará alguien. Nada nuevo. Más allá de que esta lectura desencantada, pesimista, sea posible, convendría detenerse un momento y dimensionar qué puede significar esta coincidencia entre el presidente del Gobierno español y el Sindicat de Llogateres. Convendría recordar que el PSOE ha pasado de declarar estar en contra de la limitación del precio de los alquileres a estar de acuerdo, hacer bandera de los logros obtenidos y ahora pedir que se prohíba la compra de vivienda si no es para vivir. Todo esto ha ocurrido en los últimos cinco años.

En 2020, el Sindicat de Llogateres impulsó una ley en Cataluña para regular el precio de los alquileres y evitar los efectos que las subidas estaban teniendo en buena parte de la población. Presentaron la Proposición de Ley de Contención y Moderación del Precio del Alquiler, que se convirtió en la ley 11/2020, de 18 de septiembre, de Medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la ley 18/2007, de la ley 24/2015 en la vivienda. Este intento legal de limitar los precios de los alquileres fue tumbado por el Tribunal Constitucional en 2022 por un recurso del Partido Popular en base a que invadía competencias estatales. La ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda, impulsada por el Gobierno español de coalición entre PSOE y Sumar hizo posible volver a la limitación de los alquileres.

Pedro Sánchez inició esta legislatura, después de las elecciones convocadas para responder al éxito electoral del PP y Vox en las municipales de mayo de 2023, diciendo que sería la legislatura de la vivienda. Se puede ver claramente cómo la vivienda es uno de los principales elementos de tensión estructural entre los dos partidos que configuran el gobierno de coalición. Puede verse claramente cómo el actual Gobierno de la Generalitat no deja de anunciar medidas destinadas a hacer más vivienda y a hacerla más accesible. Este segundo punto es esencial porque el mercado de la vivienda es muy especulativo.

En la política institucional se hace difícil identificar las razones que motivan las actuaciones de los partidos y de quien los representa, también las de los gobiernos. ¿Cómo explicar que el PSOE haya pasado de estar en contra de la limitación de los precios de los alquileres a estar a favor y hacer bandera de sus resultados? ¿Cómo explicar que ahora pidan a la UE poder prohibir las compras especulativas de vivienda? ¿Cómo debemos explicar el cambio de posiciones?

Siempre podemos pensar que, habiendo visto la gravedad de la situación, lo negativamente que afecta a la emergencia habitacional, hayan cambiado de manera de pensar y actuar. También podemos pensar que la necesidad de satisfacer a la contraparte del Gobierno en España, y los apoyos a España y Cataluña, lleven a tomar decisiones que de otra forma no se planificarían. Pero quizás, una hipótesis, que deberíamos tener siempre presente es que sin el movimiento por el derecho a la vivienda no estaríamos donde estamos ahora.

Sin el movimiento por el derecho a la vivienda, del que forman parte el Sindicato de Alquiladoras, la Plataforma de Afectadas por la Hipoteca y otras muchas organizaciones y colectivos, cuesta imaginar qué reacciones habríamos tenido en las crisis vividas. Podemos recordar los intentos de V de Vivienda para denunciar las dificultades para tener acceso durante el crecimiento económico y la burbuja en 2006, podemos recordar el trabajo de la PAH desde 2009 buscando solucionar los graves efectos que tenía y tiene sobre la vida de las personas no poder pagar la hipoteca y el alquiler. Uno de sus cánticos: «No se entiende, gente sin casa y casas sin gente». En la fase actual debemos señalar las dificultades para mantener o acceder a una vivienda cuando se ha convertido en un negocio muy fructífero para inversiones locales e internacionales.

Si queremos garantizar el derecho al acceso a la vivienda, la solución no pasa por construir más y más pisos sin ningún otro condicionante. La solución debe pasar por políticas que garanticen que el conjunto de la ciudadanía del país acceda a una vivienda asumiendo el poscrecimiento que ni se plantea en el mercado que conocemos, tampoco las administraciones y nuestros gobiernos. Una sociedad que se quiera democrática no puede pasar por priorizar el lujo, como si se tratara de una oligarquía o una aristocracia. No hay democracia sin la libertad y la igualdad que nos permite acceder a una vivienda; y tampoco existe democracia sin la libertad y la igualdad que nos ofrece tener un hogar.

Nuestras administraciones, nuestros gobiernos, desde la asunción del poscrecimiento, deberían plantearse mecanismos para disponer de viviendas que garanticen el derecho a la vivienda. Mecanismos como la regulación de alquileres, la prohibición de la compra especulativa, el derecho de tanteo y retracto, la cesión de uso, la vivienda social... Debemos tomar conciencia y asumir, de la manera más rápida posible, que viviremos mejor si decidimos no guiarnos por el mercado y crecimiento como hemos hecho hasta ahora: «El final del crecimiento no es el final del progreso social», plantea Jackson. Si conseguimos asumir la realidad del poscrecimiento se abren grandes posibilidades para poder desarrollar una buena vida, una vida mejor.

Jordi Mir García es profesor de filosofía moral y política en la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona y en la Universitat Autònoma de Barcelona.

