

La vivienda en las ciudades en un horizonte de poscrecimiento

Materiales para la reflexión y el debate

FUHEM

educación+
ecosocial



Materiales para la reflexión y el debate

La vivienda en las ciudades en un horizonte de poscrecimiento



FUHEM Ecosocial es un espacio de reflexión crítica e interdisciplinar que analiza los retos de la sostenibilidad, la cohesión social y la democracia en la sociedad actual.

Autoría: José Bellver Soroa

Maquetación: Cyan, Proyectos editoriales, S.A.

Edita: FUHEM Ecosocial
C/ O'Donnell 18, 5 izda, 28009 Madrid
Teléfono: (+34) 914310280
ecosocial@fuhem.es
<https://www.fuhem.es/ecosocial/>

ISSN: 979-13-87591-22-9
Depósito Legal: M-15114-2026

Madrid, mayo de 2026



Licencia Creative Commons 4.0 Reconocimiento – No Comercial – Sin Obra Derivada (by-nc-nd)

Esta publicación ha sido realizada con el apoyo financiero del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD). El contenido de la misma es responsabilidad exclusiva de FUHEM y no refleja necesariamente la opinión del MITERD.

Índice

Introducción	7
1. Diagnóstico: la crisis de la vivienda en España y Madrid	9
2. Acciones y políticas: hacia una vivienda para todas las personas	24
3. Caja de herramientas y repositorio documental.	32
Glosario de conceptos clave	37
Preguntas para la reflexión y el debate	40
Nota metodológica.	42

Introducción

Garantizar un futuro ecológicamente sostenible y socialmente justo en el contexto de la crisis ecosocial pasa por transitar hacia modos de vida que vayan más allá de la lógica del crecimiento, en todas las escalas y particularmente en el ámbito urbano, donde hoy vive la mayor parte de la humanidad. La vivienda es uno de los ámbitos donde la tensión entre garantizar condiciones materiales de vida dignas para todas las personas, por un lado, sin sobrepasar los límites ecológicos, por otro, se expresan con más crudeza. En España, y especialmente en ciudades como Madrid, acceder a un hogar digno se ha convertido en uno de los principales problemas sociales de nuestro tiempo, al tiempo que el contexto de crisis ecosocial hace que las condiciones de la vivienda, además del entorno urbano, adquieran un carácter aún más relevante, y agudiza a su vez las limitaciones de las soluciones basadas en la expansión inmobiliaria.

Este material se ofrece a la vez como guía a la problemática y como material de trabajo, estructurado en torno a tres grandes bloques:¹

Estructura del material

- **Diagnóstico:** ¿Qué está pasando con la vivienda en España y Madrid? Datos, causas y marcos de análisis.
- **Acciones y políticas:** ¿Qué se puede hacer? Medidas para transformar el sistema de vivienda desde una perspectiva de poscrecimiento.
- **Caja de herramientas:** Iniciativas ciudadanas, experiencias inspiradoras y recursos para la acción.

¹ Este material de trabajo pretende ser un material divulgativo que forma parte del proyecto Cities beyond Growth («Ciudades más allá del crecimiento»), <https://www.fuhem.es/2025/12/11/ciudades-mas-alla-del-crecimiento-cities-beyond-growth/>, financiado por el programa Erasmus+, cuyo objetivo es proporcionar espacios de aprendizaje para que la ciudadanía aumente su agencia transformadora y acelere la transición urbana hacia el poscrecimiento en tiempos de emergencia climática. Surge después de un curso en línea que tuvo lugar último trimestre de 2025 (los vídeos del curso están disponibles en línea) y de tres talleres locales que, dentro de este marco, pusieron el foco sobre la alimentación, la movilidad y la vivienda, que tuvieron lugar en Madrid el primer trimestre de 2026 con personas expertas tanto de la academia como de organizaciones sociales que trabajan en cada una de las materias.

¿Por qué vivienda y poscrecimiento?

La narrativa dominante para resolver la crisis de vivienda se basa en el mantra de que el problema es solo un problema de oferta, por lo que las soluciones pasan por flexibilizar la regulación, acelerar los permisos para construir más y dejar que el mercado opere. Pero esto resulta insuficiente cuando el problema no es tanto de escasez física de viviendas sino de su uso como activo especulativo. En este sentido, la crisis de la vivienda no es un accidente ni un simple fallo de mercado, es el resultado de un sistema que trata la vivienda como un activo de inversión en lugar de como un derecho. Y este sistema está profundamente entrelazado con la lógica del crecimiento económico: construir más, más rápido, para generar más beneficio, pero haciendo que la vivienda sea más cara.

Desde una perspectiva de poscrecimiento, la pregunta no es cómo construimos más viviendas sino cómo garantizamos que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna, dentro de los límites ecológicos del planeta. Esto exige redistribuir y rehabilitar el parque existente antes de edificar más, y desmercantilizar la vivienda para desligarla de la lógica de rentabilidad financiera. Pero también implica reconocer que las soluciones técnicas a la dimensión ambiental de la vivienda —eficiencia energética, descarbonización— no conducirán ni a la justicia habitacional ni a la climática si no van acompañadas de medidas de protección social.

La paradoja ecosocial y la gentrificación verde

Las intervenciones ecológicas bien intencionadas —rehabilitación energética de edificios, creación de infraestructura verde, barrios ecoeficientes— pueden agravar las desigualdades sociales si no van acompañadas de medidas de protección a los inquilinos. Cuando se rehabilita un edificio sin control de rentas, los alquileres suben y los vecinos más vulnerables son desplazados: lo que la literatura académica denomina “gentrificación verde” o “gentrificación climática”. El concepto tiene su origen en la literatura de justicia ambiental anglosajona pero ha sido sistemáticamente elaborado por la investigadora Isabelle Anguelovski (ICTA-UAB, Barcelona) y su equipo.² Otros investigadores se refieren a esta problemática en términos de “paradoja ecosocial” de la vivienda.³

2 Isabelle Anguelovski y sus colaboradores son las personas que más han analizado la cuestión de la gentrificación verde o climática, por ejemplo en: Isabelle Anguelovski, James J.T. Connolly, Helen Cole *et al.*, “Green gentrification in European and North American cities”, *Nature Communications*, 13, 2022, artículo nº 3816, disponible en: <https://www.nature.com/articles/s41467-022-31572-1>; Isabelle Anguelovski, «(In)justice in Urban Greening and Green Gentrification», en Sergio Villamayor-Tomas y Roldán Muradian (eds.), *The Barcelona School of Ecological Economics and Political Ecology*, Studies in Ecological Economics, vol. 8, Springer, 2023, disponible en: https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2023/274556/barschecoecopoleco_a2023p235.pdf

3 Gabu Heindl: “An overview of strategies for social-ecological transformation in the field of urban housing”, en Nayhan Barlow *et al.*, *Degrowth & Strategy: How to bring about social-ecological transformation*, 2022.

1. Diagnóstico: la crisis de la vivienda en España y Madrid

La vivienda es un bien esencial para el desarrollo de una vida digna. En ella se articulan funciones básicas como el descanso, la alimentación y el refugio, así como la creación de vínculos sociales y la construcción de proyectos vitales. Por tanto, los problemas de acceso a la vivienda conllevan un deterioro significativo de las condiciones de vida y aumenta la exposición a la exclusión social. En España, la cuestión de la vivienda se ha convertido desde hace tiempo en uno de los principales talones de Aquiles de la calidad de vida, poniendo de manifiesto las limitaciones de un modelo que ha subordinado un derecho básico a las lógicas del mercado. A la hora de analizarla pueden distinguirse dos dimensiones fundamentales: el acceso a la vivienda y las condiciones de habitabilidad.

1.1. El acceso a la vivienda: una desigualdad creciente

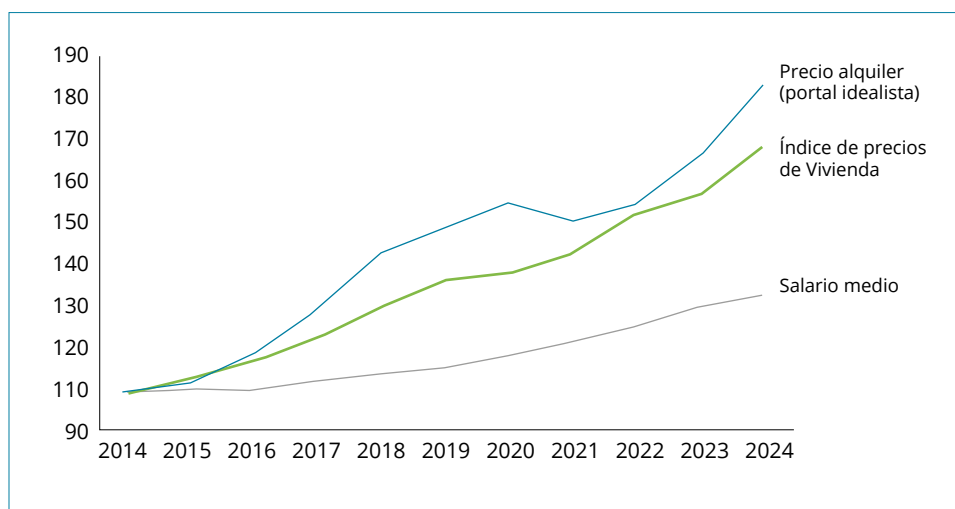
Desde el último ciclo inmobiliario de comienzos de este siglo, España arrastra una crisis persistente de acceso a la vivienda que afecta de manera especialmente intensa a los grupos sociales más vulnerables, aunque no se limita a ellos. Tras el estallido de la burbuja financiero-inmobiliaria de 2008, esta problemática no solo no se ha corregido, sino que se ha profundizado, extendiéndose progresivamente a amplios sectores de las clases medias y agudizándose entre quienes ya partían de situaciones de mayor fragilidad. De este modo, el acceso a una vivienda digna y asequible se ha consolidado como un problema de carácter estructural y como un factor central en la reproducción de las desigualdades sociales y los procesos de exclusión. No en vano, la vivienda ha ido escalando posiciones hasta situarse de forma recurrente como la principal preocupación de la ciudadanía en España.

La brecha entre precios y salarios

En la última década, los precios de compraventa de vivienda han aumentado un 65% en España, mientras que los salarios apenas han crecido un 25% en el mismo período. Solo en 2024, el coste medio de la vivienda libre se incrementó un 8,4%, el doble que el año anterior, según los datos del INE (Figura 1). El resultado es que el acceso a la vivienda en propiedad se ha convertido en algo imposible para sectores crecientes

de la población, que se ven empujados hacia un mercado del alquiler cada vez más caro y precario.

Figura 1. Precio de la vivienda frente a salario medio, 2014-2024



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE (ECV y EAES) y portal Idealista.

Entre 2014 y 2024, el precio del alquiler por metro cuadrado prácticamente se ha duplicado, un aumento más de tres veces superior al incremento de los salarios en el mismo periodo.

Dato clave: sobreesfuerzo económico en vivienda

Se habla de «sobreesfuerzo» cuando un hogar destina más del 40% de sus ingresos a pagar la vivienda.

Según los datos de Eurostat, en España:

- Entre los hogares inquilinos: prácticamente 4 de cada 10 (36,3%) están en sobreesfuerzo.
- Entre los hogares inquilinos con menor renta: el 20% más pobre dedica más del 70% de sus ingresos al alquiler.
- Entre los hogares propietarios: el 6,5% está en situación de sobreesfuerzo.

España es la economía europea con el mayor porcentaje de inquilinos en riesgo de pobreza o exclusión social: un 45% en el período 2015-2023.

El cambio del régimen de tenencia

Entre 2007 y 2024, los hogares en alquiler a precio de mercado pasaron del 10,4% al 17%, mientras que los hogares en propiedad descendieron del 80,1% al 73,6%. En la Comunidad de Madrid, el porcentaje de hogares en alquiler ha pasado del 19,5% al 34,1% entre 2011 y 2024, con un incremento especialmente acelerado en los últimos dos años.

Régimen de tenencia	2007 (%)	2024 (%)
Propiedad	80,1	73,6
Alquiler a precio de mercado	10,4	17,0
Alquiler inferior al precio de mercado	3,2	3,4
Cesión	6,3	6,1

Fuente: INE (Encuesta de condiciones de vida).

Esta transformación no es sorprendente si se entiende el modelo del que partimos. España construyó históricamente su política de vivienda sobre la denominada *sociedad de propietarios*: un modelo promovido desde el franquismo y mantenido en las décadas posteriores que desplazó la responsabilidad de garantizar el acceso a la vivienda hacia los hogares y las redes de solidaridad familiar, apoyándose en una elevada dependencia del crédito. A diferencia de otros países europeos donde la vivienda social o el alquiler privado regulado tuvieron mayor peso, los sistemas “familiaristas” del sur de Europa mostraron una especial vulnerabilidad frente a las dinámicas del mercado, debilidad que la crisis financiera de 2008 hizo plenamente visible. Como consecuencia, España presenta hoy una práctica ausencia de parque público de vivienda social en alquiler capaz de contrarrestar la creciente extracción de rentas (ver cuadro).

La vivienda protegida que nunca fue

El modelo de vivienda social en España ha sido históricamente la Vivienda de Protección Oficial (VPO) en propiedad, con calificación temporal: al cabo de unos años podía venderse al precio de mercado. Según los datos del Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana, entre 1960 y 1979 se construyeron 3,4 millones de pisos a precio limitado (el 63% de toda la vivienda construida en ese período); entre 1980 y 2023, otros 2,7 millones de viviendas protegidas.

El resultado es llamativo: en cuarenta y tres años de democracia se construyó casi tres veces menos vivienda protegida que en diecinueve años de franquismo. Y si esas viviendas no se hubieran vendido, hoy existirían cerca de 6,5 millones de pisos asequibles y casi cuatro de cada diez viviendas serían públicas. En cambio, solo quedan unos 290.000 alquileres protegidos en todo el país —poco más del 1% del parque—, frente a los más de 5 millones de Francia.

La primacía histórica de la propiedad ha restringido progresivamente las alternativas habitacionales. Amplios sectores de la población se ven hoy empujados, en el mejor de los casos, hacia un mercado del alquiler reducido, encarecido y con frecuencia precario. Y el acceso a la propiedad tampoco ha estado exento de riesgos: la brecha entre el encarecimiento sostenido de la vivienda y la precarización de las condiciones laborales ya generó elevados niveles de endeudamiento para las clases trabajadoras en su momento (causando estragos en contexto de crisis), y esto puede volver a repetirse.

La emancipación juvenil, bloqueada

Uno de los colectivos más afectados por la crisis de vivienda es el de las personas jóvenes. La emancipación del hogar familiar se ha retrasado de forma drástica: España es uno de los países europeos con tasas de emancipación juvenil más bajas. Dicho de otro modo, en el que los jóvenes se emancipan más tarde, concretamente después de cumplir 30 años de media en España, cuando en la UE está media se sitúa en los 26 años.⁴ El porcentaje de menores de 30 años que salen del hogar familiar para iniciar su proyecto vital apenas supera el 15%, siendo los peores datos en cuanto a tasa de emancipación desde que empezaron a registrar estos datos, en 2006.⁵

En 2007, la mayoría (58%) de los menores de treinta años que se iban del hogar familiar se compraban un piso. En 2024, esta cifra ha caído hasta el 27%.⁶ Según las estimaciones del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, para poder tener una casa en propiedad los jóvenes deberían dedicar su salario íntegro de los próximos 14 años o destinar más de cuatro años de sueldo total para la entrada de este. En este contexto, no es de extrañar que la situación más común entre la juventud emancipada sea la del alquiler (58,5% de los menores de 30 años en 2024).

Pero el alquiler, que en teoría debería ser la vía de acceso habitual para jóvenes con ingresos limitados, se ha convertido en una barrera económica insalvable para buena parte de la juventud. Para vivir en solitario una persona joven necesita destinar más del 90% de sus ingresos netos a pagar el alquiler de una vivienda, y más del 35 % para acceder, en el mejor de los casos, a una habitación en un piso compartido.⁷

A lo anterior cabe sumarle que la inflación y el encarecimiento de la vivienda han erosionado el poder adquisitivo de muchas familias, lo que reduce también su capacidad para ayudar económicamente a sus hijos e hijas. El resultado es que las

4 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230904-1>

5 Consejo de la Juventud de España (CJE), *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España. Balance general*, 2do semestre de 2024, Madrid, 2025.

6 INE, Encuesta de condiciones de vida.

7 CJE, *op.cit.*

desigualdades se reproducen dentro de la propia juventud: quienes cuentan con el respaldo familiar pueden dar el paso, quienes no, se quedan atrás. Emanciparse ha dejado de ser una etapa normal de la vida adulta para convertirse en un privilegio condicionado por el origen familiar y la brecha cada vez mayor entre lo que cuesta vivir y lo que se gana.

Pero el problema de la vivienda no es solo cosa de jóvenes. El alquiler ha dejado de ser una etapa de transición previa a la compra para convertirse en una realidad permanente para personas de todas las edades: la vivienda en alquiler ha crecido en todos los tramos de edad, salvo entre los mayores de 64 años. Es decir, solo la generación del baby-boom —que compró cuando el mercado lo permitía— mantiene altas tasas de propiedad. Para quienes llegaron después, independientemente de su edad, el acceso a la propiedad se ha cerrado progresivamente. Las consecuencias van más allá de lo económico: afectan a la formación de nuevos hogares, a los proyectos de vida y, por tanto también, a la natalidad.

La concentración de la propiedad: una brecha creciente entre multipropietarios y quienes no tienen propiedades

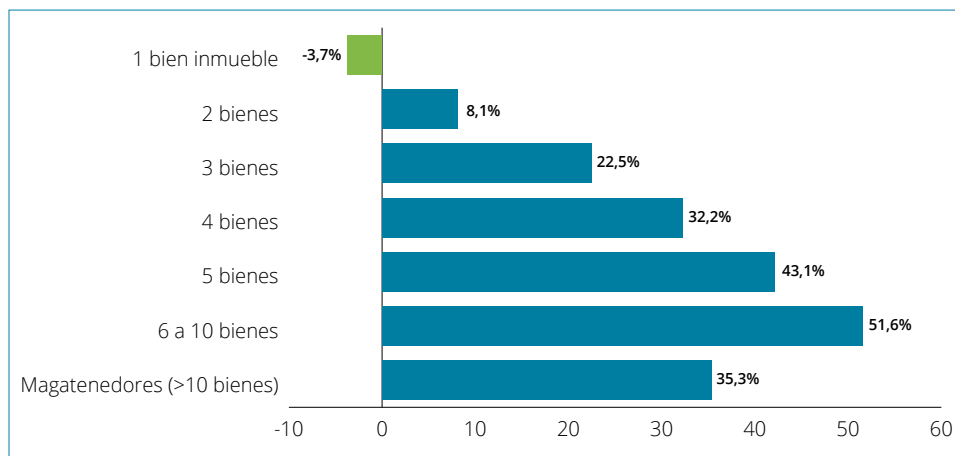
La crisis de acceso no se explica únicamente por un problema de escasez de oferta, sino también por la creciente concentración de la propiedad en manos de grandes tenedores de vivienda. Según los datos más recientes del Catastro, entre 2008 y 2025 se ha producido una inversión histórica en la estructura de la propiedad: por primera vez, los multipropietarios son mayoría entre los propietarios españoles —el 51,7% posee dos o más inmuebles, frente al 46,1% que representaban en 2008.⁸ Y el crecimiento del patrimonio no se ha distribuido de forma homogénea: mientras los propietarios con un solo bien han reducido su peso, quienes tenían entre seis y diez inmuebles han aumentado un 51,6% (Figura 2) y los megatenedores —con más de diez propiedades— han multiplicado por más de cuatro su patrimonio inmobiliario. Al mismo tiempo, el número de hogares sin ninguna propiedad no ha dejado de crecer, pasando del 15% al 22,1% en apenas catorce años.⁹ Por otra parte, entre 2014 y 2024, el 55% de las compras se realizaron al contado, lo que refleja el perfil de los grandes compradores frente al comprador medio que necesita hipoteca.¹⁰

8 Javier Gil, Óscar Villas, Miguel García-Duch e Irene Lebrusán, *El problema de la concentración inmobiliaria en España*. Vivienda, Consumo y Desigualdad, Informe 2. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 / IFS-CSIC, 2025.

9 *Ibidem*

10 Consejo General del Notariado.

Figura 2. Variación del porcentaje de titulares por número de propiedades, 2008-2025



Fuente: Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

A esto se suma la compra de vivienda por parte de extranjeros, que representó en 2024 el 19% de todas las transacciones. En la Comunidad de Madrid, los compradores no comunitarios de fuera de la Unión Europea son mayoritarios, representando el 75% de estas operaciones.¹¹ Este fenómeno se aceleró con el programa de las *Golden Visa* (visados a cambio de adquisiciones inmobiliarias superiores a 500.000 €), que hasta su cese en abril de 2025 atraía capital extranjero que encontraba en Madrid un activo especulativo más que un hogar. De hecho, a diferencia de otras regiones como las Islas Baleares o Andalucía, donde la mayor parte de la compra por parte de extranjeros provino de ciudadanos europeos, en el caso de Madrid o Barcelona los compradores no comunitarios son mayoritarios.

Vivienda como bien de inversión' versus 'vivienda como derecho'

La vivienda ha experimentado un profundo proceso de financiarización: ha dejado de ser principalmente un hogar para convertirse en un activo financiero. Este proceso implica:

- Entrada masiva de capital financiero e inmobiliario (fondos de inversión, SOCIMIs, grandes propietarios) en el mercado residencial.
- Orientación de la oferta hacia la maximización de rentas y plusvalías, no hacia satisfacer necesidades habitacionales.
- Creación de una dependencia del incremento constante de precios que beneficia a propietarios y perjudica a inquilinos.

11 Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2024*, Madrid, 2025.

Este proceso se inscribe en una lógica de *rentismo*: la extracción de rentas de propietarios a inquilinos, sin que medie ninguna actividad productiva. (ver libros de referencia al final del documento)

La paradoja española: ¿más vivienda o mejor uso de la que existe?

La solución convencional que circula en el debate público es el mantra de *construir más*. El argumento es que hay escasez de oferta y que, si se construye más rápido y se flexibiliza la regulación, los precios bajarán y la crisis se resolverá.

Sin embargo, la investigación académica sobre vivienda cuestiona esta narrativa, y España es un buen ejemplo de ello: durante el período anterior a la crisis de 2008, la construcción masiva de viviendas coexistió con una escalada de precios sin precedentes. Esto es lo que investigadores en la materia llaman «la paradoja española»: un elevado índice de viviendas vacías junto con un rápido crecimiento de los precios,¹² lo que demuestra que añadir más unidades al parque no crea automáticamente vivienda asequible cuando muchas de esas viviendas se retienen fuera del mercado con fines especulativos. Lo que sí genera es un fuerte incremento en los requerimientos de materiales y energía, en los impactos ecológicos, además de la destrucción del paisaje, especialmente en el litoral y las islas.

La conclusión es que la crisis de asequibilidad se debe menos a la escasez física de viviendas que al hecho de que los precios son altos y una proporción creciente de la población no tiene suficientes ingresos para pagar esos precios. En definitiva, que el problema no es de cantidad sino de distribución y modelo de uso.

1.2. Habitabilidad y condiciones de vida

A medida que aumentan las dificultades de acceso a una vivienda asequible, también se deterioran las condiciones de las viviendas en las que vive la gente. La presión de los precios genera dos efectos simultáneos: primero, obliga a la gente a aceptar viviendas de peor calidad (no solo en términos de materiales o de ubicación, también de espacio disponible); segundo, deja menos margen económico para mejorarlas.

12 Joris Hoekstra, Cyrus Vakili-Zad, High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox. *Tijdschrift voor de Economische en Sociale Geografie*. 2011;102(1):55–71. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00582.x>

Hacinamiento y exclusión residencial

Una de las consecuencias más visibles de la presión de precios es el hacinamiento. En España, la tasa de hacinamiento se ha duplicado en poco más de un lustro: del 4,7% en 2018 al 9,1% en 2024. Pero la situación es especialmente preocupante entre dos colectivos: las personas jóvenes (15,4%) y las personas inmigrantes extra-comunitarias (23%).¹³

¿Qué es el hacinamiento y por qué importa?

Se considera que una persona vive en hacinamiento cuando no dispone del mínimo de habitaciones establecido en función del tamaño y composición del hogar.

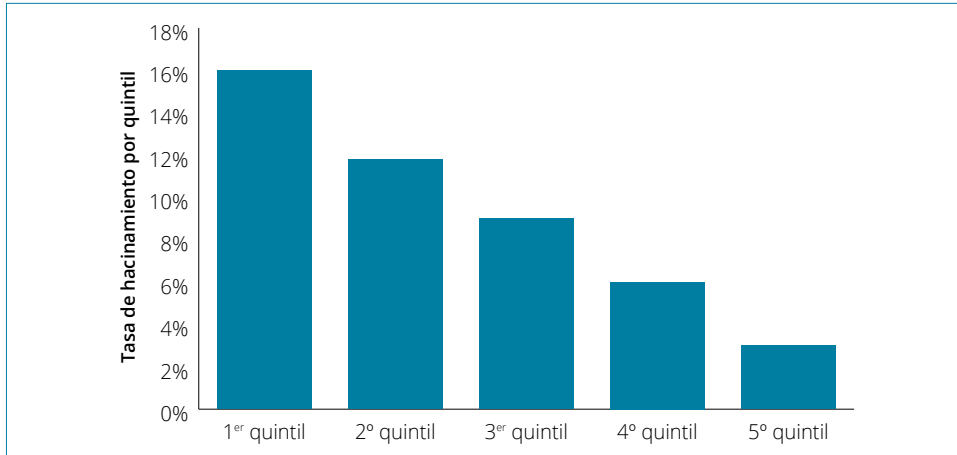
El hacinamiento genera mayor exposición al ruido y a enfermedades infecciosas, dificultades para estudiar o trabajar en casa, deterioro de las relaciones familiares y pérdida de privacidad. También tiene consecuencias para la salud mental y el bienestar general. La cohabitación forzada, el alquiler de habitaciones individuales en pisos compartidos o la ocupación de espacios no destinados a vivienda son manifestaciones cotidianas del hacinamiento.

Las desigualdades de renta tienen también su reflejo en términos de hacinamiento con unos niveles casi 6 veces mayores entre el 20% de la población con menor nivel de renta (16,1%) frente al quintil con mayores rentas (2,8 %) (Figura 3). Lo más preocupante es que el quintil intermedio ha triplicado su tasa de hacinamiento desde 2018, lo que confirma que el problema se está extendiendo hacia las clases medias.

A su vez, la exclusión social va de la mano de múltiples formas de precarización de las propias viviendas: desde ocupación informal, casas sin contrato, inmuebles degradados con deficitario acceso a servicios o convivencia con familias que ofrecen alojamiento temporal sin garantías legales. Situaciones que por otra parte multiplican la vulnerabilidad ante desalojos, permite el control coercitivo de los caseros o expone a dichas personas a entornos inseguros y deteriorados.

13 Eurostat. European Statistics on income and living conditions (EU-SILC).

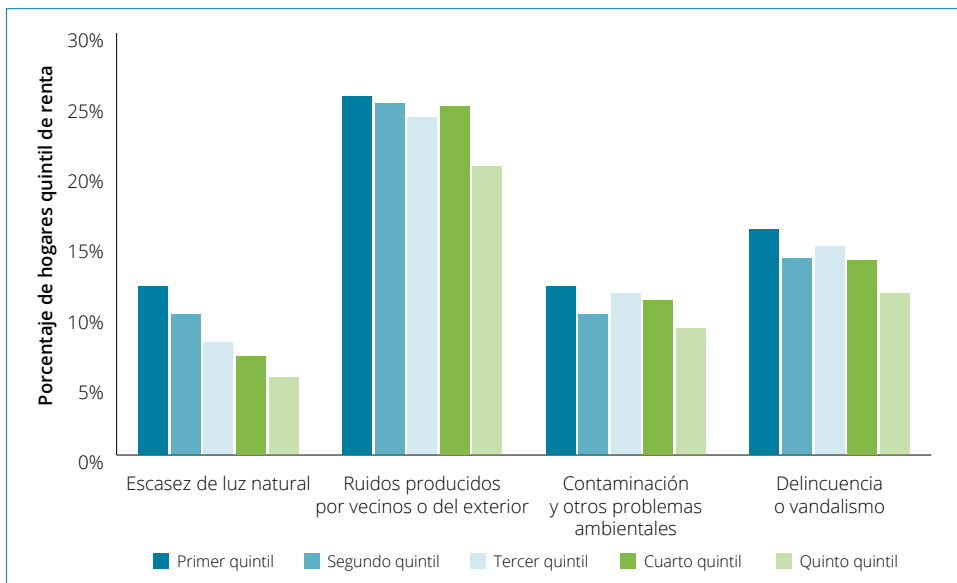
Figura 3. Tasa de hacinamiento por quintil de ingresos, 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat

Estos problemas se acompañan de una segregación espacial, dado que se concentran en determinados barrios, creándose así enclaves de pobreza multidimensional donde se acumulan los inconvenientes asociados a la contaminación, el ruido, la inseguridad o la falta de zonas verdes y servicios públicos. Los grupos de menor renta son los más afectados por vivir en hogares y entornos con peores condiciones, como menor luz natural, mayores ruidos de vecinos y el exterior, mayores problemas ambientales o mayor delincuencia o vandalismo en el entorno (Figura 4).

Figura 4. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por quintil de renta por unidad de consumo, 2023



Fuente: Elaboración propia a partir INE-ECV

Brechas en la rehabilitación y pobreza energética

España posee uno de los parques residenciales más envejecidos de Europa: aproximadamente el 55% de las viviendas fueron construidas antes de 1980, y en torno al 95% antes de 2009,¹⁴ un período en el que los estándares de aislamiento térmico y eficiencia energética eran mínimos. La tasa anual de rehabilitación energética integral se sitúa en torno al 0,2%, muy lejos del 3% que la Comisión Europea considera necesario para la descarbonización en 2050.¹⁵

Son diversas las barreras a las que la rehabilitación se enfrenta, muchas de ellas marcadas por el nivel socioeconómico —desde financieras (incapacidad de afrontar la inversión necesaria), normativas (desconocimiento de ayudas, burocracia o dificultades de aprobación en las comunidades de propietarios) o estructurales (edificios más degradados en territorios o barrios empobrecidos). Unas barreras que reproducen y profundizan la desigualdad: viviendas en áreas de alta demanda (ciudades prosperas, barrios acomodados) acceden a rehabilitación y modernización, mientras que viviendas en áreas deprimidas, en manos de propietarios ancianos o con bajo patrimonio, o en inmuebles fragmentados, quedan congeladas en su deterioro. Esta dinámica se agrava en el caso de muchos hogares en régimen de alquiler, donde los propietarios de inmuebles antiguos aplican inversiones mínimas de mantenimiento dado que las rentas generan rentabilidad sin necesidad de mejora sustancial, externalizando así los costes energéticos y de habitabilidad sobre los inquilinos más vulnerables. De este modo, se profundizan las brechas de confort, salud y gasto energético ligados a la vivienda entre territorios y grupos sociales, configurando un paisaje residencial crecientemente polarizado.

Una manifestación de ello es pobreza energética:¹⁶ en 2025 el 15,9% de la población (7,8 millones de personas) no pudo mantener su vivienda a una temperatura adecuada en invierno. Una pobreza energética que ha aumentado sustancialmente en las últimas décadas, como reflejan algunos de sus diferentes indicadores, como el porcentaje de retrasos en el pago de facturas de suministros (electricidad, gas y agua) que entre 2008 y 2025 se incrementó en 4,7 puntos porcentuales, y en 10 puntos la imposibilidad de permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno.¹⁷

14 IDAE

15 <https://build-up.ec.europa.eu/en/news-and-events/news/help-design-effective-one-stop-shop-rental-houses-spain>

16 La pobreza energética se refiere a la incapacidad de un hogar para satisfacer sus necesidades básicas de energía: no poder pagar las facturas o tener que restringir el consumo para afrontarlas, con la consecuencia más visible de no poder mantener una temperatura adecuada en casa. Es un fenómeno multidimensional —influyen las condiciones físicas de la vivienda, los ingresos del hogar y las diferencias territoriales— por lo que se mide a través de varios indicadores complementarios.

17 EAPN-ES, *El Estado de la Pobreza, Avance de resultados del XVI Informe*, Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español, Madrid, 2026, disponible en: <https://www.eapn.es/publicaciones/6263/avance-de-resultados-xvi-informe-el-estado-de-la-pobreza>.

Los hogares más afectados por la pobreza energética

- Decil de menor renta: 33,7% no puede mantener temperatura adecuada en invierno.
- Inquilinos: casi el 30% (frente al ~10% de propietarios).¹⁸
- Mujeres: mayor riesgo de exposición por persistencia de roles de género que las vinculan al hogar, especialmente mujeres mayores (mayor vulnerabilidad frente a temperaturas extremas y sus consecuencias para la salud).
- Jóvenes e inmigrantes: más expuestos por acumulación de precariedad laboral y habitacional.
- Comunidades del sur: Andalucía, Extremadura, Murcia y Castilla-La Mancha superan la media.

La paradoja de la rehabilitación

Subsidiar la mejora energética de edificios sin proteger a inquilinos puede provocar la mencionada gentrificación verde: las reformas elevan el valor del inmueble, los propietarios suben el alquiler o no renuevan contratos, y los vecinos vulnerables son desplazados.

Esto ilustra la paradoja ecosocial: reducir emisiones sin justicia social no resuelve ninguno de los dos problemas.

1.3. El contexto específico de Madrid

La Comunidad de Madrid, pese a ser uno de los principales motores económicos del país, enfrenta una de las crisis habitacionales más agudas de España. La ausencia de una legislación autonómica específica en materia de vivienda, la orientación de las políticas públicas hacia la rentabilidad inmobiliaria y la singular ausencia de cualquier instrumento de ordenación territorial —Madrid es la única comunidad autónoma sin ningún plan territorial en las últimas más de dos décadas— han contribuido al agravamiento de la situación y a una creciente desigualdad espacial.

Sin ley de vivienda propia: un vacío normativo deliberado

A diferencia de otras comunidades autónomas (como el País Vasco o Cataluña, que disponen de legislaciones propias), Madrid no cuenta con una ley autonómica de vivienda orientada al derecho social. La región dispone de una Ley del Suelo centrada en los aspectos económicos y urbanísticos, pero carece de un marco legal que desarrolle efectivamente el derecho constitucional a la vivienda (artículo 47 de la Constitución Española de 1978).

Además, el gobierno regional ha rechazado aplicar las disposiciones de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda (2023), como la declaración de zonas tensionadas o el control del precio de los alquileres. Esta posición política prioriza la estabilidad del

18 José Carlos Romero Mora, Roberto Barrella, Efraim Centeno Hernández, Sebastián Mora Rosado, Aitana Alguacil Denche, *Informe de Indicadores de Pobreza Energética en España 2024*, Cátedra de Energía y Pobreza, ICAI-Universidad Pontificia Comillas, 2025, disponible en: https://www.iit.comillas.edu/documentacion/informetecnico/IIT-25-3601/Informe_de_Indicadores_de_pobreza_energ%C3%A9tica_en_Espa%C3%B1a_2024.pdf.

mercado libre sobre la garantía del derecho a la vivienda, agravando la vulnerabilidad de los sectores más frágiles.

La Comunidad de Madrid tramita actualmente el Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER), que sustituirá a la Ley del Suelo vigente desde 2001 —modificada veintiuna veces en ese período, casi siempre para facilitar operaciones urbanísticas a medida de los intereses inmobiliarios. El texto, sometido a información pública entre marzo y abril de 2026, eleva la colaboración público-privada a principio rector y establece como objetivo explícito «respetar la iniciativa privada en la medida más amplia posible», invirtiendo la lógica de la legislación anterior, que concebía la actividad urbanística como función pública al servicio del interés general. Entre sus elementos más polémicos destaca la creación de un «suelo rural no protegido» transformable sin justificación, que según las alegaciones presentadas por organizaciones vecinales y ecologistas recupera lo peor de la derogada ley del «todo urbanizable»; la reducción de estándares dotacionales; y la ausencia de reservas mínimas obligatorias para vivienda social.¹⁹ El modelo que emerge apunta así hacia una suerte de “Madrid DF”: un núcleo central orientado a usos de alto valor económico y un cinturón habitacional de baja renta desplazado hacia la tercera y cuarta corona metropolitana, incluso hacia Toledo y Guadalajara, cuyos municipios ya crecen aceleradamente no por elección libre de sus residentes, sino como consecuencia de la expulsión inducida por la carestía en la capital.

El Plan Vive: una política habitacional privatizada

El Plan Vive, anunciado en 2019 como respuesta al déficit de vivienda asequible, prometía 25.000 viviendas en alquiler con precios moderados. Siete años después, la cifra se ha reducido a 14.000 unidades, con varios miles en distintas fases de ejecución. En términos de resultados, en 2026 se han entregado en torno a 5.300 viviendas, lo que refleja una brecha relevante entre las promesas iniciales y la ejecución efectiva.²⁰

Más allá del incumplimiento cuantitativo, el modelo presenta limitaciones estructurales. Los requisitos de acceso excluyen a una parte importante de la población trabajadora (los requisitos de solvencia implican en la práctica ingresos mínimos en torno a 2.000-2.500 € mensuales por hogar). El modelo se basa en concesiones de suelo público a largo plazo (hasta 50 años) a grandes promotores y fondos, garantizando altas rentabilidades para el capital y consolidando con ello una política de vivienda

19 Alegaciones al Anteproyecto LIDER presentadas por Ecologistas en Acción de la Comunidad de Madrid, la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM) y la Plataforma Ecologista Madrileña, abril de 2026. Las tres organizaciones coinciden en señalar que la ley carece de estándares mínimos para vivienda social, debilita los mecanismos de intervención pública sobre el mercado del suelo y no propone ninguna ley autonómica de vivienda que desarrolle el artículo 47 de la Constitución. Disponible en: <https://drive.google.com/drive/folders/18QQLgPSUob3xwIR8itMMncX-c1uStjdkU>

20 <https://www.comunidad.madrid/plan-vive>

privatizada. Como consecuencia de todo ello, los resultados de adjudicación de los primeros lotes de viviendas arrojan unas tasas de acceso muy bajas (en torno al 2%) como resultado de la fuerte demanda registrada (más de 150.000 solicitantes) para las pocas viviendas disponibles (unos pocos miles), como denuncia la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM).²¹

Turistificación y gentrificación: Madrid como mercancía

En la ciudad de Madrid existen en torno a 1,5 millones de viviendas, de las cuales unas 15.000–20.000 se destinan a uso turístico.²² Aunque esta cifra representa una proporción reducida del parque total, su fuerte concentración en la almendra central amplifica su impacto: diversos análisis sitúan el peso de las viviendas turísticas en torno al 30-40% de la oferta de alquiler en plataformas en el distrito Centro, superando ese umbral en barrios como Cortes. Esta concentración genera procesos de gentrificación y expulsa a la población residente hacia la periferia, en un efecto dominó que se extiende hacia barrios colindantes y eleva precios en toda la ciudad.

El fenómeno se expande hacia barrios como Batán, Puerta Bonita, San Diego, Numancia o Ventas, agravando la presión inmobiliaria sobre las familias trabajadoras. Se trata de una transformación estructural del modelo urbano madrileño: concentración de la actividad económica y turística en el centro, y desplazamiento del crecimiento residencial hacia las periferias.

La financiarización barrio a barrio: casos concretos

La entrada de grandes fondos de inversión en el mercado residencial madrileño no es un fenómeno abstracto: tiene nombres, direcciones y barrios concretos. En barrios del sur y oeste de Madrid, como Puerta del Ángel y Carabanchel, se han documentado en los últimos años procesos de adquisición de edificios completos (propiedad vertical) por parte de fondos de inversión y plataformas inmobiliarias. Estas operaciones, orientadas al mercado del alquiler, han implicado la compra de múltiples bloques residenciales y su posterior reposicionamiento. En este contexto, actores como Cronos Real Estate han desarrollado una presencia significativa en distritos como Carabanchel, en línea con una estrategia más amplia de expansión del alquiler institucional en la ciudad. La entrada de un primer fondo en un barrio activa una dinámica de escalada que atrae a otros inversores y rentistas de menor tamaño, con el resultado de una sustitución progresiva del vecindario original.

21 <https://fravm.org/afectados-plan-vive/>

22 Las estimaciones varían según fuentes, con una brecha significativa entre las viviendas comercializadas en plataformas como Airbnb y las que figuran en el registro oficial del Ayuntamiento, el cual cifraba en unas 13.500 viviendas de uso turístico (VUT) en abril de 2024, de las cuales apenas 1.000 funcionaban con licencia municipal.

Un elemento que merece atención crítica es la dicotomía habitual entre *fondos buitres* y *pequeños propietarios*. Los estudios disponibles muestran que la renta media de los denominados pequeños rentistas es sistemáticamente superior a la de sus inquilinos, lo que sugiere que la división relevante no es entre grandes y pequeños propietarios, sino entre quienes habitan sus viviendas y quienes hacen negocio con ellas. En Madrid, más de la mitad de las viviendas alquiladas por particulares —el 56,4%— pertenece ya a multiarrendadores con dos o más inmuebles en alquiler, sin contar el peso adicional de empresas y fondos de inversión.²³ Por otro lado, la intermediación de inmobiliarias y plataformas digitales despersonaliza la relación arrendador-inquilino, homogeneiza los precios al alza y facilita prácticas de discriminación en el acceso: cribado sistemático por origen, composición familiar o número de hijos, independientemente de la solvencia económica.

Viviendas vacías: el problema es de distribución, no solo de oferta

Según los últimos datos disponibles, en la Comunidad de Madrid existían en 2021 en torno a 188 000 viviendas vacías (6,3% del total),²⁴ mientras que tan solo en la ciudad de Madrid, la cifra alcanzaba las 97 178 viviendas vacías,²⁵ por debajo de las estimaciones que, a mediados de la década de 2010, superaban las 120 000 unidades. Aunque existen diferencias metodológicas que aconsejan prudencia en la comparación, los datos, en todo caso, apuntan a una reducción del parque de vivienda desocupada en la ciudad durante este periodo.

Sin embargo, lo que conviene subrayar es que dicha reducción del número de viviendas vacías no se explica por políticas públicas de movilización de dichas viviendas, sino, fundamentalmente, por su conversión al uso turístico, cuyo crecimiento se intensifica a partir de 2016-2017, así como por el aumento del alquiler residencial a medida que se estos usos de la vivienda se han tornado más rentables.

Estos datos cuestionan además la narrativa de que el problema habitacional se explique exclusivamente por un déficit de oferta. El verdadero conflicto radica en el uso y la distribución del parque existente: quién posee las viviendas, con qué finalidad y bajo qué regulaciones. Algunas estimaciones sugieren que la movilización de una parte significativa de las viviendas vacías y de uso turístico podría tener un impacto sustancial sobre la oferta de alquiler, equivalente a una proporción relevante del

23 Javier Gil, Óscar Villas, Miguel García-Duch, M. e Irene Lebrusán, *Un mercado dominado por multiarrendadores. Estructura y concentración del mercado del alquiler en España*. Vivienda, Consumo y Desigualdad, Informe 1. Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 / IFS-CSIC, 2025.

24 INE - Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV)

25 INE- Censo de Población y Viviendas de 2021

parque actual de alquiler y cubrir una parte significativa de la formación prevista de nuevos hogares en los próximos años.²⁶

Desigualdad territorial y límites ecológicos

La ausencia de ordenación territorial agrava la desigualdad espacial dentro de la región. El sureste de la Comunidad registra una esperanza de vida tres o cuatro años inferior a la del norte, además de peores dotaciones y mayores tiempos de desplazamiento. El modelo de crecimiento se consolida mediante infraestructuras viarias —doblamientos de carreteras como la A-1 para desarrollos en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, o a tres carriles por sentido en Colmenar Viejo—, en lugar de infraestructura ferroviaria, profundizando la dependencia del vehículo privado.

A esto se añaden límites ecológicos objetivos que ningún plan de crecimiento puede ignorar: la Comunidad de Madrid tiene una capacidad hídrica máxima de en torno a 950 hectómetros cúbicos. Con los siete millones de habitantes actuales más una población flotante de aproximadamente un millón de personas, ya se aproxima al límite de la capacidad hídrica sostenible incluso en años de bonanza. La Confederación Hidrográfica del Tajo ha comenzado a paralizar algunos desarrollos del sureste por insuficiencia de recursos hídricos. Además, los estándares de rehabilitación vigentes no contemplan los escenarios climáticos futuros —veranos que podrían superar los 50°C en Madrid hacia 2050—, lo que hace insuficientes los proyectos actuales.

26 Según los datos que se utilicen la movilización conjunta de viviendas vacías y de uso turístico podría suponer un incremento del orden del 30% del parque de alquiler actual y cubrir una parte sustancial -en torno al 70%- de los nuevos hogares previstos a medio plazo.

2. Acciones y políticas: hacia una vivienda para todas las personas

El diagnóstico muestra que la crisis de vivienda no es producto de la fatalidad sino de decisiones políticas que han priorizado el mercado sobre el derecho de las personas. Esto significa que también puede revertirse con decisiones políticas distintas. En este eje presentamos un conjunto de medidas ordenadas desde una perspectiva de poscrecimiento: no se trata simplemente de “arreglar el mercado”, sino de transformar el sistema de vivienda para que deje de ser un mecanismo de extracción de rentas y se convierta en una infraestructura del bienestar.

Las tres claves de una política de vivienda poscrecentista

- 1 *Priorizar la función social*: tratar la vivienda como un derecho, no como una mercancía.
- 2 *Desincentivar el capital especulativo*: reducir la rentabilidad de la inversión inmobiliaria mediante regulación y fiscalidad.
- 3 *Blindar el suelo*: separar la propiedad del suelo de la de la vivienda, o mantener el suelo en manos públicas y comunitarias.

La principal estrategia poscrecentista en materia de vivienda es usar y redistribuir mejor lo que ya existe, en lugar de construir más. Esto supone acabar con el uso del parque inmobiliario como bien de inversión especulativa, las segundas residencias, los alojamientos Airbnb y las viviendas vacías.

2.1. Reconocer y garantizar el derecho a la vivienda

El primer paso es político y normativo: reconocer de forma explícita que la vivienda es un derecho social universal, no condicionado a la renta ni a la situación laboral, en la legislación autonómica y local. Esto implica seguir una lógica de universalización similar a la de la sanidad pública.

- Aprobación de una ley autonómica de vivienda en la Comunidad de Madrid que desarrolle la función social de la propiedad, defina obligaciones de los grandes tenedores y establezca un marco estable de regulación del alquiler.
- Aplicación de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda (2023): declaración de zonas tensionadas y activación del control del precio de los alquileres donde corresponda.
- Creación de un censo exhaustivo de vivienda (ocupada, vacía, turística, protegida), con coordinación entre Estado, comunidades autónomas y municipios.

2.2. Desmercantilización de la vivienda: construir el sector público y social

El objetivo estratégico más ambicioso es desmercantilizar una parte significativa del parque de vivienda, construyendo un gran sector de vivienda pública y social que compita con el mercado. El modelo de Viena, donde alrededor del 60% de la población reside en vivienda social de gestión pública o en cooperativas subvencionadas, muestra que esto es posible y funciona como moderador de precios para todo el mercado.

- Inversión pública en construcción (de calidad) y adquisición de vivienda protegida para alquiler social o asequible, accesible a una gran parte de la población, no solo a los más vulnerables.
- Recuperación del potencial perdido de la vivienda protegida: declarar la calificación de las VPO como permanente, para evitar que salgan al mercado libre.
- Uso sistemático del derecho de tanteo y retracto como herramienta de desprivatización activa: permite a las administraciones públicas comprar prioritariamente las viviendas que se ponen a la venta en zonas tensionadas, sin necesidad de construir desde cero (modelo Barcelona).
- Compra pública estratégica de vivienda en barrios consolidados para evitar guetos y fomentar la mixtura social.
- Programas de movilización de vivienda privada hacia el alquiler asequible mediante garantías públicas, seguros de impago y rehabilitación subvencionada, condicionados a la limitación de rentas.

Captación de vivienda existente y construcción de un parque público

La captación de vivienda ya existente es la vía más rápida, más barata y sostenible de construir un parque público asequible. Existe además una ventana de oportunidad demográfica: en los próximos 15 años se producirá una transferencia masiva de vivienda por herencias generacionales. La mayoría de los herederos opta por vender —dividir la herencia entre varios hijos hace que la vivienda individual apenas alcance para repartirla—, y esas ventas están siendo absorbidas con enorme rapidez por fondos de inversión. Anticiparse a esa dinámica es urgente.

- Combinar tres modalidades: (a) colaboración público-privada con lucro limitado y fuerte control público sobre fines y criterios; (b) colaboración público-comunitaria con cooperativas y entidades sin ánimo de lucro; (c) compra directa o cesión por parte de la Administración.
- Garantizar el carácter permanente de las viviendas captadas: impedir que puedan descalificarse o enajenarse en el futuro. La descalificación ha sido una de las principales causas de que el esfuerzo público histórico se haya perdido (como las 2.945 viviendas de la Comunidad de Madrid vendidas a fondos privados).
- Creación de un Fondo de Inversión en Vivienda Asequible (FIVA): una sociedad gestora pública que capta y rehabilita viviendas existentes en primer lugar, construye vivienda nueva solo donde se agota esa bolsa, accede a financiación del Banco Europeo de Inversiones y fija alquileres vinculados a la renta del hogar (no superiores al 30% de los ingresos). Los alquileres cubren los costes de devolución del préstamo y mantenimiento, por lo que el esquema puede ser autosostenible sin aportaciones públicas continuas.
- Incrementar el gasto público en vivienda hasta el 1% del PIB (unos 15.000 millones anuales), frente al 0,08% actual. Para la financiación se puede recurrir a la recuperación de plusvalías urbanísticas, a la fiscalidad sobre la tenencia especulativa y a fórmulas de ahorro vinculado al interés social (como la cotización social empresarial del 1% del salario del modelo francés, destinada directamente a financiar el instrumento público).

2.3. Modelos alternativos de tenencia: suelo común, vivienda colectiva

Más allá de la vivienda pública tradicional, existen modelos alternativos de tenencia que sacan la vivienda del circuito especulativo de forma permanente y fomentan la autogestión y la vida comunitaria.

Cooperativas de vivienda en cesión de uso

En este modelo, la cooperativa es propietaria del edificio y los socios obtienen el derecho de uso indefinido de una vivienda a cambio de una aportación inicial y una cuota mensual que cubre costes y mantenimiento. La vivienda no puede comprarse ni venderse como activo especulativo. Existen experiencias pioneras en Barcelona (La Borda, Sostre Cívic) y en Madrid (Entrepatis).

Fideicomisos de Tierra Comunitarios (Community Land Trusts, CLT)

Una organización sin fines de lucro adquiere y posee permanentemente el suelo, mientras que las viviendas construidas sobre ese suelo pueden ser propiedad de

particulares. La reventa está limitada por una fórmula que asegura la asequibilidad permanente: el propietario puede recuperar lo invertido más una ganancia justa, pero no puede especular con el suelo. Los CLT tienen una gobernanza tripartita: residentes, comunidad local e interés público. Los ejemplos más importantes pueden encontrarse en Bruselas, Londres y numerosas ciudades de Estados Unidos.

El Mietshäusersyndikat alemán

Se trata de un modelo de vivienda cooperativa (principalmente en alquiler) y desmercantilizada que busca retirar edificios del mercado inmobiliario especulativo y mantenerlos permanentemente como vivienda asequible y autogestionada. Cada edificio es copropiedad de la asociación local de residentes y del Mietshäusersyndikat, que posee un derecho de veto sobre cualquier venta del edificio, asegurando que no pueda volver nunca al mercado especulativo.

Ventajas de los modelos comunitarios	Limitaciones a tener en cuenta
<ul style="list-style-type: none"> • Suelo y edificio blindados de la especulación de forma permanente. • Fomentan la vida colectiva y el uso compartido de espacios. • Pueden incorporar estándares ecológicos avanzados. • Generan comunidad y cohesión social. • Funcionan como laboratorios de formas de vida más sostenibles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Requieren tiempo, recursos iniciales y capacidad organizativa. • Pueden ser excluyentes si no se democratizan adecuadamente. • Necesitan apoyo institucional (suelo subvencionado, financiación) para escalar. • No sustituyen a las políticas públicas de vivienda social, sino que las complementan.

2.4. Regulación fuerte del alquiler

Sin una regulación del alquiler, el resto de las políticas pierden eficacia. El modelo dominante en España —contratos cortos, precios sin tope, escasas causas de resolución a favor del inquilino— favorece la extracción de rentas.

- Contratos de alquiler indefinidos como regla general, con causas tasadas de resolución (modelo alemán o sueco).
- Control de precios del alquiler en zonas tensionadas, con índices vinculados a la renta de los hogares (experiencias de París, Berlín, Países Bajos).
- Regulación de todas las 'vías de escape' a la norma: alquiler de temporada, turístico, por habitaciones, *co-living*, para impedir su uso sistemático como mecanismo de elusión del control de precios.
- Refuerzo de la seguridad jurídica de los inquilinos: límites estrictos a los desahucios sin alternativa habitacional, mediación previa obligatoria, servicios públicos de asesoría y defensa.

2.5. Intermediación pública y bolsas de alquiler asequible

Frente a la intermediación privada de inmobiliarias y plataformas digitales —que homogeneizan precios al alza y realizan un cribado sistemático de inquilinos por origen, composición familiar o nivel de renta—, la creación o refuerzo de una agencia pública de intermediación en el alquiler ofrece un modelo alternativo: los servicios de gestión, garantías y trámites que hoy prestan las agencias privadas, pero bajo criterios de precio asequible, selección no discriminatoria y transparencia.

- Creación de bolsas de alquiler municipales y autonómicas: el propietario cede su vivienda a la agencia pública o social, que la pone en el mercado a precio asequible a cambio de garantías (cobro del alquiler, gestión de incidencias). Este modelo ya funciona en Navarra, Cataluña y Canarias y puede combinarse con rehabilitación: la mejora se financia a cargo de las rentas futuras durante un número de años, sin coste continuo para el erario.
- Marco regulador para distintas tipologías de proveedor social de vivienda: vivienda pública en alquiler, cooperativas de cesión de uso, entidades sin ánimo de lucro, fundaciones. La actual categoría única de vivienda de protección pública es insuficiente: en Madrid su precio de módulo es el más alto de toda España, lo que la hace inaccesible para las rentas más bajas en la práctica.
- Impedir la concentración del patrimonio inmobiliario mediante fiscalidad progresiva sobre la tenencia de múltiples viviendas y limitaciones o condicionamientos a la compraventa por parte de personas jurídicas extranjeras o fondos de inversión (como hacen Países Bajos y Dinamarca, vinculando la compra a la residencia efectiva). Encuestas recientes señalan que un alto porcentaje de los votantes (tanto de izquierdas como de derechas) apoyaría limitar la tenencia de viviendas a un máximo de dos por propietario, lo que sugiere un margen político significativo.

2.6. Reorientar el uso de la vivienda frente al turismo y la especulación

La expansión del alquiler turístico es uno de los principales mecanismos por los que las viviendas dejan de estar disponibles para los residentes. Su regulación es urgente, especialmente en ciudades como Madrid y Barcelona.

- Límites cuantitativos por barrio y moratorias en la concesión de nuevas licencias de vivienda de uso turístico (VUT) en zonas saturadas.
- Limitación estricta de días de alquiler turístico por año (por ejemplo, 30, 60 o 90 días).
- Conversión de VUT ilegales o en exceso en alquiler residencial asequible, mediante incentivos y sanciones.

- Tasas específicas a las VUT, destinadas íntegramente a ampliar el parque público y social de vivienda.

La fiscalidad es una herramienta poderosa para reorientar los incentivos del mercado inmobiliario. Actualmente, la especulación con la vivienda está mucho menos gravada que el trabajo, lo cual es una injusticia que debería discutirse más ampliamente.

- Impuesto progresivo a la vivienda vacía: recargos en el IBI para viviendas desocupadas sin causa justificada durante más de dos años (ya previsto en la Ley de Vivienda 2023 para grandes tenedores). La Ley permite recargos de hasta el 150% de la cuota líquida del IBI.
- Fiscalidad específica contra el acaparamiento: tipos impositivos superiores para quienes acumulan múltiples viviendas con fines especulativos.
- Recargos fiscales a las operaciones de compra masiva por parte de grandes fondos (ej.: “ley Blackstone”, Dinamarca).
- Impuesto de captura de valor del suelo: redistribuir las ganancias extraordinarias derivadas de recalificaciones urbanísticas hacia el interés público (modelo de Basilea, que redistribuye hasta el 70% de estas ganancias).
- Beneficios fiscales condicionados a quienes adquieran vivienda para uso propio o para destinarla a alquiler asequible y regulado.

2.7. Protección frente al sobreendeudamiento y apoyo a hogares vulnerables

- Límites al endeudamiento hipotecario vinculados a la renta disponible del hogar.
- Protocolos de reestructuración de deuda y dación en pago para evitar desahucios de vivienda habitual.
- Las ayudas al alquiler deben considerarse mecanismos de emergencia, no como política estructural, para evitar que se conviertan en subsidios a los propietarios que terminen trasladándose al precio del alquiler.

2.8. La dimensión ecológica: rehabilitación sin desplazamiento

Rehabilitar el parque residencial existente es imprescindible tanto por razones climáticas (el sector residencial supone casi un tercio de las emisiones globales de CO₂, y la construcción nueva por sí sola representa otro 10% adicional) como por razones sociales (mejora de las condiciones de habitabilidad y reducción de la pobreza energética). El reto es hacerlo sin generar desplazamiento de los residentes más vulnerables. El ritmo actual de rehabilitación es diez veces inferior al marcado en la Estrategia de Rehabilitación hacia 2050, y los estándares vigentes no contemplan los escenarios

de calor extremo proyectados para mediados de siglo (veranos con más de 50°C en Madrid hacia 2050).

- Vincular los programas de rehabilitación energética a la protección de los inquilinos: las mejoras no pueden usarse como pretexto para subir el alquiler o no renovar contratos. La Ley de Vivienda 2023 contiene una laguna que permite eludir los topes de alquiler en zonas tensionadas si se mejora la eficiencia energética del inmueble; debería corregirse. Además, las ayudas a la rehabilitación deben diseñarse para que los hogares vulnerables no queden excluidos por incompatibilidad con el IRPF, el Ingreso Mínimo Vital o las pensiones no contributivas, algo que ocurre con los instrumentos actuales.
- Priorizar la rehabilitación de los edificios más deteriorados, que suelen ser los habitados por los hogares de menor renta.
- Evaluar el ciclo de vida completo de los materiales utilizados en la rehabilitación, para minimizar el *carbono incorporado*.
- Fomentar las políticas de economía circular en el sector de la construcción: reutilización de materiales, adaptación frente a nueva construcción.
- Aplicar el principio poscrecientista de «construir mejor significa construir menos»: antes de añadir nuevos metros cuadrados, rehabilitar y adaptar los existentes; cualquier nueva construcción inevitable debe superar una evaluación de su huella ecológica.

2.9. Gobernanza participativa y datos abiertos

- Creación de órganos estables de participación con sindicatos de inquilinas, movimientos vecinales, asociaciones de personas afectadas y expertas, para co-diseñar y evaluar las políticas de vivienda.
- Evaluación periódica e independiente del impacto de la regulación de precios, la fiscalidad y la inversión pública, con mecanismos de corrección rápida.
- Apertura de datos sobre el parque inmobiliario: quién posee qué, cuántas viviendas vacías existen y dónde, cuáles están en manos de grandes tenedores.

2.10. Ordenación territorial, capacidad de carga y reequilibrio

La crisis de vivienda en Madrid no puede resolverse únicamente con políticas locales. La concentración del 80% de las oportunidades de empleo, formación y servicios en el 20% del territorio hace que la presión demográfica sobre las grandes áreas metropolitanas sea estructuralmente insostenible. Son necesarias políticas de reequilibrio territorial a escala nacional que hagan atractivo y viable vivir en territorios vaciados (Extremadura, las Castillas), y al mismo tiempo límites al modelo de crecimiento expansivo de Madrid.

- Incorporar la evaluación de recursos naturales (agua, energía, suelo) y la capacidad de carga del territorio como requisito previo a cualquier desarrollo urbanizador. La Comunidad de Madrid ya se aproxima al límite hídrico sostenible; ningún plan de crecimiento puede ignorar este límite físico.
- Desarrollar por primera vez un instrumento de ordenación territorial para la Comunidad de Madrid, que establezca un modelo de ciudad y región, distribuya equitativamente dotaciones y servicios, y evite la segregación espacial entre un centro caro para clases medias-altas y una periferia de baja renta cada vez más alejada.
- Priorizar infraestructuras ferroviarias sobre viarias en los desarrollos de la corona metropolitana, para reducir la dependencia del vehículo privado y la huella de carbono del modelo territorial.
- A escala nacional: inversión en infraestructuras digitales y ferroviarias en territorios vaciados; descentralización de organismos públicos; políticas activas de empleo en regiones con menor densidad. Sin redistribuir las oportunidades, la presión sobre Madrid será permanente e irresistible.

3. Caja de herramientas y repositorio documental

Este tercer eje recoge ejemplos concretos de iniciativas ciudadanas, políticas públicas y experiencias inspiradoras de otros países y ciudades, así como un listado de recursos para seguir profundizando. Su objetivo es mostrar que las alternativas existen, que ya funcionan en muchos lugares y que pueden adaptarse al contexto español y madrileño.

3.1. Experiencias de modelos públicos y sociales de vivienda

Viena (Austria): el referente mundial de la vivienda social

Viena es probablemente el ejemplo más citado de política de vivienda social exitosa. Su historia arranca con la 'Viena Roja' (1919-1934), que ante la crisis de vivienda post-Primera Guerra Mundial, combinó protección fuerte de inquilinos (contratos largos, topes de alquiler bajos, ley de requisición de viviendas privadas vacías) con una inversión pública masiva en vivienda social de calidad, financiada con impuestos progresivos al lujo.

Hoy, alrededor del 60% de la población de Viena vive en vivienda social de gestión pública o en cooperativas subvencionadas. Esto actúa como moderador de precios para todo el mercado: los propietarios privados no pueden pedir precios desorbitados porque existe una alternativa real.

En 2018, Viena introdujo una nueva categoría de zonificación urbanística que establece que dos tercios de las nuevas edificaciones en suelo reclasificado sean viviendas subvencionadas y fija el precio del suelo para estos proyectos. Esta medida, impulsada por la presión de cooperativas y movimientos sociales, es un primer paso hacia la desmercantilización del suelo urbano.

Basilea (Suiza): impuesto de captura de valor del suelo

Desde la década de 1970, la ciudad suiza de Basilea implementa un gravamen municipal que redistribuye hasta el 70% de las ganancias extraordinarias derivadas de

recalificaciones urbanísticas (cuando un suelo pasa de verde a edificable, por ejemplo) hacia la inversión en espacio público e infraestructura. Este mecanismo combate la especulación con el suelo en su raíz y financia bienes comunes.

Berlín y otras ciudades europeas: control de alquileres

Berlín ha experimentado con diferentes mecanismos de control de alquileres, y aunque el *Mietendeckel* (tope de alquiler) fue finalmente derogado por el Tribunal Constitucional Federal en 2021, la experiencia mostró efectos positivos para los inquilinos mientras estuvo vigente. El debate sobre el control de rentas está hoy abierto en muchas ciudades europeas, con marcos distintos en Países Bajos, Francia, Suecia y Austria.

Barcelona: tanteo y retracto y regulación del alquiler turístico

Barcelona ha utilizado el derecho de tanteo y retracto para adquirir viviendas en zonas tensionadas antes de que sean compradas por grandes fondos, ampliando su parque público sin construir desde cero. También ha sido pionera en la restricción de licencias turísticas: ha establecido zonas de saturación donde no se otorgan nuevas licencias, y ha promovido cooperativas de vivienda en cesión de uso con suelo público cedido a bajo precio.

Tirol (Austria), Vancouver (Canadá): freno a segundas residencias y viviendas vacías

En el Tirol austríaco se han establecido restricciones a la compra de segundas residencias para frenar el incremento de precios en zonas turísticas. En Vancouver (Canadá), la *Empty Home Tax* (2017) grava con una tasa anual a las viviendas desocupadas de forma sistemática, con efectos demostrables en la reducción de viviendas vacías y la movilización de parte de ese parque hacia el alquiler residencial.

3.2. Modelos alternativos de tenencia

Mietshäusersyndikat (Alemania)

El Syndikat es una red de proyectos de vivienda autogestionada y sin fines de lucro fundada en Friburgo en 1992. Hasta la fecha gestiona más de 170 edificios en toda Alemania, con más de 3.000 personas residentes. El modelo garantiza que los edificios nunca puedan venderse en el mercado especulativo gracias a que el Syndikat (la red) posee un derecho de veto sobre cualquier venta. Cada proyecto es autónomo, pero comparte principios comunes: autogestión, reinversión de excedentes, asequibilidad permanente.

Estos proyectos se financian principalmente mediante préstamos directos de ciudadanas y ciudadanos solidarios ('préstamos directos'), en lugar de deuda bancaria, lo que reduce costes y aumenta la autonomía del proyecto.

HabiTAT (Austria) y otras *nowtopias*

HabiTAT en Austria y otras iniciativas similares (Spreefeld en Berlín, La Borda en Barcelona) funcionan como *nowtopias* ("utopías del ahora"): espacios que ya practican formas alternativas de habitar, con uso compartido de cocinas, salas comunes y servicios, economía del compartir y, en muchos casos, autonomía energética. Son laboratorios donde se experimentan nuevas formas de vida más cooperativas y ecológicas.

Community Land Trusts (CLT) en Bruselas

El CLT de Bruselas, el primero de Europa (2013), gestiona viviendas permanentemente asequibles en una ciudad con uno de los mercados inmobiliarios más caros del continente. A través de la separación entre la propiedad del suelo (que queda en manos del CLT para siempre) y la de la vivienda (que puede ser de los residentes), se garantiza que cualquier revalorización del suelo beneficia a la comunidad y no a inversores privados. La gobernanza tripartita asegura que las decisiones representen los intereses de residentes, vecinos y el interés general.

3.3. Iniciativas ciudadanas y movimientos sociales en España

Sindicato de Inquilinas e Inquilinos

El Sindicat de Llogateres de Catalunya (fundado en 2017) y el Sindicato de Inquilinas de Madrid son referentes del movimiento inquilino en España. Practican la defensa colectiva de los derechos de los inquilinos (asambleas de barrio, asesoría legal colectiva, huelgas de alquiler) y han jugado un papel clave en el impulso de la regulación de alquileres.

Cooperativas de vivienda en cesión de uso en Madrid

En Madrid han surgido en los últimos años varias iniciativas de vivienda cooperativa en cesión de uso, generalmente buscando la cesión de suelo por el Ayuntamiento, pero en muchos casos es comprado directamente por la cooperativa. Estas

experiencias muestran que el modelo es viable en el contexto español, aunque su escala todavía es muy limitada.

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)

La PAH, surgida en 2009 en plena crisis hipotecaria, es uno de los movimientos sociales más importantes en la historia reciente de España. Ha conseguido frenar miles de desahucios mediante la acción directa, ha promovido cambios legislativos (la reforma hipotecaria de 2013, la ILP para la dación en pago) y ha articulado una red de solidaridad entre personas afectadas por la exclusión residencial.

3.4. Recursos para profundizar

Lecturas recomendadas

- Jaime Palomeras, *El secuestro de la vivienda. Por qué es tan difícil tener casa y cómo esto puede romper la sociedad*, Península, 2025.
- Javier Gil, *Generación inquilina. Un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad*, Capitán Swing, 2026.
- Gabu Heindl: "An overview of strategies for social-ecological transformation in the field of urban housing", en Nathan Barlow *1, Degrowth & Strategy*, MayFlyBooks, 2022, disponible en: https://www.gabuheindl.at/media/gabu_heindl_housing_chapter_in_degrowth_strategy.pdf
- FOESSA, *La sociedad del riesgo: hacia un modelo de integración precaria*, Caritas, 2024.
- Economistas sin Fronteras, *Derecho a la vivienda y a la ciudad*. Dossier EsF, nº 55, otoño 2024, disponible en: <https://ecosfron.org/derecho-a-la-vivienda-y-a-la-ciudad-un-panorama-nuevo-numero-de-dossieres-esf/>
- IDRA *De propietarios a inquilinos. Informe sobre la creciente desigualdad en el acceso a la propiedad*, 2024, disponible en: <https://idrabcn.com/es/publicacion/propietarios-inquilinos/>
- IDRA, *Vivir de alquiler: inseguridad garantizada por ley*, 2024, disponible en: <https://idrabcn.com/es/publicacion/alquiler-inseguridad/>
- Provivienda, *Rehabilitación justa y sostenible para una vivienda asequible*, 2024, disponible en: <https://provivienda.org/download/rehabilitacion-justa-y-sostenible/>.

Informes estadísticos

- INE, Índice de Precios de la Vivienda (IPV), Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV), Censo de Población y Viviendas: <https://www.ine.es>

- Eurostat, EU-SILC (datos de hacinamiento, sobreesfuerzo, pobreza energética): <https://ec.europa.eu/eurostat>
- Banco de España, Indicadores e informes del mercado de la vivienda: <https://www.bde.es>
- Dirección General del Catastro (Datos de concentración de la propiedad): <https://www.catastro.minhac.es>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana - Observatorio de vivienda y suelo: <https://www.mitma.gob.es>
- Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, Informes sobre Vivienda, Consumo y Desigualdad:
 - *Un mercado dominado por multiarrendadores*, disponible en: <https://www.dsca.gob.es/es/consumo/informe-vivienda-consumo-desigualdad>
 - *El problema de la concentración inmobiliaria en España*, disponible en: https://www.dsca.gob.es/sites/default/files/prensa/Informe_2_concentracion_inmobiliaria.pdf
- Consejo de la Juventud de España (CJE), Observatorio de Emancipación: <https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/>.
- EAPN-ES, *El Estado de la Pobreza*, Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español, 2026, disponible en: <https://www.eapn.es/publicaciones/6263/avance-de-resultados-xvi-informe-el-estado-de-la-pobreza>.

Organizaciones y plataformas

- Sindicato de Inquilinas de Madrid: <https://sindicatodeinquilinas.org>
- Sindicat de Llogateres (Catalunya): <https://sindicatdellogateres.org>
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH): <https://afectadosporlahipoteca.com>
- Entrepatrios (cooperativa cesión de uso, Madrid): <https://entrepatrios.org>
- LaBorda (cooperativa cesión de uso, Barcelona) <https://www.laborda.coop/es/inicio/>
- Mietshäusersyndikat (Alemania): <https://www.syndikat.org>
- CLT Brussels: <https://cltb.be>
- Confederation of Cooperative Housing (CCH): <https://www.cch.coop>

Glosario de conceptos clave

Asequibilidad

Se refiere a la capacidad económica de los hogares para acceder a una vivienda digna sin que ello suponga un esfuerzo económico desproporcionado. Se mide habitualmente con el indicador de sobreesfuerzo (más del 40% de la renta dedicada a vivienda).

CLT - Community Land Trust (Fideicomiso de Tierra Comunitario)

Modelo de tenencia en el que una organización sin fines de lucro posee el suelo de forma permanente y lo arrienda a largo plazo a residentes que pueden ser propietarios de la vivienda construida sobre ese suelo. La reventa está limitada para garantizar la asequibilidad permanente.

Desmercantilización

Proceso por el que un bien o servicio deja de regirse por la lógica del mercado (maximización del beneficio) y pasa a ser tratado como un derecho o bien común. En el caso de la vivienda, implica sacarla del circuito especulativo y garantizar el acceso independientemente de la capacidad de pago.

Financiarización de la vivienda

Proceso por el que la vivienda pasa de ser principalmente un hogar, a ser tratada como un activo financiero. Implica la entrada de fondos de inversión, SOCIMIs y otros actores financieros en el mercado inmobiliario, orientando la oferta hacia la maximización de rentas y plusvalías.

Gentrificación

Proceso de transformación socioeconómica de un barrio en el que la entrada de población con mayores ingresos y la subida de precios del suelo y de los alquileres desplaza a la población original de menores recursos. Puede estar impulsada por el turismo (turistificación), la rehabilitación urbana o la inversión inmobiliaria.

Gran tenedor

Persona física o jurídica que posee más de diez viviendas urbanas (o más de 1.500 m² de suelo residencial). La Ley de Vivienda de 2023 les impone obligaciones específicas en zonas tensionadas.

Paradoja ecosocial (en vivienda)

Situación en la que medidas ecológicas bien intencionadas (como la rehabilitación energética de edificios) agravan las desigualdades sociales al provocar subidas de alquiler y desplazamiento de la población vulnerable. La conclusión es que los objetivos sociales y ecológicos deben abordarse conjuntamente.

Paradoja española

Fenómeno observado en España antes de la crisis de 2008: coexistencia de una construcción masiva de viviendas con un rápido crecimiento de precios. Demuestra que construir más no garantiza automáticamente asequibilidad si las viviendas se retienen con fines especulativos.

Parque de vivienda social

Conjunto de viviendas gestionadas por entidades públicas o sin ánimo de lucro, destinadas al alquiler asequible o a precio regulado. En España, el parque de vivienda social representa el 3,3% del total, frente al 8% de promedio europeo.

Pobreza energética

Situación en la que un hogar no puede satisfacer sus necesidades básicas de energía: no puede pagar las facturas o debe restringir el consumo, con consecuencias como la imposibilidad de mantener temperaturas adecuadas.

Poscrecimiento

Corriente de pensamiento y acción que propone reorientar el propósito de la economía: garantizar que las necesidades básicas de todas las personas queden cubiertas dentro de los límites ecológicos, en lugar de perseguir el crecimiento indefinido como fin en sí mismo. Apuesta por aumentar la calidad de vida en sus múltiples dimensiones: más seguridad y control colectivo sobre las condiciones de vida, más tiempo libre, más democracia. En el ámbito de la vivienda, implica priorizar el uso y la redistribución del parque existente sobre la nueva construcción.

Rentismo

Extracción de ingresos derivados de la posesión de activos (en este caso, inmuebles) sin que medie una actividad productiva. En la vivienda, se materializa cuando los propietarios obtienen rentas crecientes de los inquilinos, aprovechando su posición de poder en el mercado.

Tanteo y retracto

Derecho legal por el que la administración pública puede adquirir de forma preferente viviendas que salen al mercado en zonas tensionadas (tanteo) o que ya han sido vendidas (retracto). Es una herramienta de desprivatización activa del parque de vivienda existente sin necesidad de construir de nuevo.

Zonas tensionadas

Concepto introducido por la Ley de Vivienda 2023 para designar áreas donde el mercado residencial presenta desequilibrios graves que dificultan el acceso a la vivienda. La declaración de zona tensionada permite activar medidas de control de precios de alquiler. La Comunidad de Madrid ha rechazado su aplicación.

Preguntas para la reflexión y el debate

Este material pretende ser un punto de partida para la discusión colectiva. A continuación se proponen algunas preguntas que pueden servir para guiar el debate en grupos, talleres y espacios de formación.

Sobre el diagnóstico

- ¿Cómo ha afectado la crisis de vivienda a tu entorno cercano (familia, amistades, barrio)? ¿Puedes identificar en tu experiencia las dinámicas descritas en este material (subida de alquileres, desplazamiento, hacinamiento, precariedad energética)?
- ¿Por qué crees que en España se construyeron millones de viviendas antes de 2008 y aun así los precios siguieron subiendo? ¿Qué nos dice esto sobre la lógica del mercado inmobiliario?
- ¿En qué se diferencia un barrio que ha sufrido gentrificación de uno que no? ¿Conoces ejemplos en tu ciudad o barrio?
- ¿Qué significa que la vivienda sea una mercancía como cualquier otra? ¿Qué consecuencias tiene para las personas que la necesitan como hogar?

Sobre las políticas

- ¿Cuál de las medidas propuestas te parece más urgente e importante? ¿Por qué?
- ¿Crees que es posible que en España exista un sector de vivienda social tan grande como el de Viena? ¿Qué obstáculos habría que superar?
- ¿Qué piensas sobre el control de precios del alquiler? ¿Hay argumentos en contra que te parezcan válidos? ¿Cómo los responderías?
- La paradoja ecosocial plantea que una rehabilitación energética sin protección a los inquilinos puede ser injusta. ¿Cómo diseñarías una política de rehabilitación que sea a la vez ecológica y socialmente justa?

Sobre la acción colectiva

- ¿Conoces alguna iniciativa ciudadana o cooperativa de vivienda en tu ciudad?
¿Qué la hace interesante o qué limitaciones tiene?
- ¿Qué papel pueden tener los movimientos sociales (como el Sindicato de Inquilinas o la PAH) en el cambio de las políticas de vivienda?
- ¿Qué tipo de acción te parece más efectiva para avanzar hacia una vivienda justa: la presión política institucional, la organización comunitaria autónoma, o ambas a la vez?
- Si tuvieras que proponer una medida concreta para mejorar la situación de la vivienda en tu barrio o ciudad, ¿cuál sería y cómo la llevarías a cabo?

Nota metodológica

Este material es el resultado de tres líneas de trabajo:

1. Los datos y análisis utilizados en el diagnóstico proceden en gran medida del trabajo realizado para la elaboración de la primera parte del *II Informe Ecosocial sobre la Calidad de Vida en España* de Fuhem, disponible en: <https://www.fuhem.es/ii-informe-ecosocial-calidad-de-vida-en-espana/>
2. Parte del diagnóstico específico de Madrid, así como la elaboración de propuestas son el resultado en gran medida del taller sobre “Vivienda y poscrecimiento urbano”, realizado el 26 de marzo de 2026 en el Espacio Abierto FUHEM en el marco del [proyecto Cities beyond Growth \(«Ciudades más allá del crecimiento»](#)), financiado por el programa Erasmus+ de la Unión Europea. En dicho taller participaron Javier Gil, (CSIC y GECU), Alberto Crespo (Sindicato de Inquilinas), Enrique Villalobos (FRAVM), Luis Zarapuz (CCOO), Eloy Gutiérrez (CECU) Aurora Justo (Ecologistas en Acción), Félix Vidal (Provivienda), Clarisa Fernández (Cáritas), Luis Suarez (Ecologistas en Acción), además de los propios dinamizadores del taller, José Bellver y Santiago Álvarez, del área ecosocial de FUHEM.
3. Parte de las propuestas, así como ejemplos de la caja de herramientas y repositorio documental fueron alimentados tanto por los dos anteriores trabajos como por los textos de referencia del curso en línea de *Cities Beyond Growth* y la propia sesión del curso sobre vivienda, así como el diálogo con el resto de los socios de proyecto Erasmus+.

Este documento parte de la idea de que la crisis de la vivienda no puede entenderse únicamente como un problema de oferta, sino como la consecuencia de haber subordinado un derecho básico a las lógicas de la inversión y la rentabilidad.

Desde una perspectiva de poscrecimiento, se propone reorientar las políticas habitacionales hacia la redistribución, la rehabilitación y la desmercantilización parcial del parque existente, con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna sin sobrepasar los límites ecológicos.

En su diagnóstico, se subraya el incremento sostenido de los precios de compra y alquiler en contraste con la evolución de los salarios, así como el efecto de la concentración de la propiedad, la escasez histórica de vivienda social y la presión ejercida por el capital financiero, el turismo y la especulación.

A partir de ello, se plantea un conjunto de medidas orientadas a reforzar el parque público y social, regular el alquiler y promover modelos alternativos de tenencia, recalcando que toda política de vivienda justa debe integrar simultáneamente criterios sociales y ambientales.



Con la colaboración de:

