

LA OLIGARQUÍA FINANCIERA, ENEMIGO PRINCIPAL DE LA REVOLUCIÓN Y DE LA LUCHA POR LA VIVIENDA

22 de junio de 2025

¿Quién domina, a día de hoy, el mercado inmobiliario? Vamos a intentar dar respuesta a esta pregunta de importancia vital para el movimiento por la vivienda.

La motivación de este artículo es haber identificado que los Sindicatos de Inquilinas/Llogateres, los Sindicatos Socialistas de Vivienda, y otros colectivos de tendencia libertaria **carecen de un análisis de clase claro sobre las “clases medias”**. Esta falta de claridad tiene una traducción directa: **sobrestima el papel de los pequeños rentistas** (e incluso de los propietarios de vivienda) en el campo burgués, desdibujando el papel central que tiene la oligarquía financiera, y por tanto la relación que tiene la especulación disparada con la vivienda con el imperialismo.

Las tres tendencias tienen en común la intención de acabar con el problema de la vivienda, entendiéndolo como parte del sistema capitalista, a través de la organización *de base*, y que esta organización sirva a su vez para acabar con el propio sistema capitalista. No entraremos en detalle a enunciar sus diferencias en general, pero sí en cuanto a su análisis de **los enemigos en el movimiento por la vivienda**:

1. **Los Sindicatos de Inquilinas/Llogateres**, en el análisis general (entrevistas, documentos, artículos), señalan correctamente a los bancos y fondos como el enemigo principal. Pero su análisis y desarrollo se alejan de esta afirmación. Su error de análisis está en elevar “la renta” a la relación social fundamental del sistema capitalista actual (sustituyendo a la relación capital-trabajo). De aquí se extrae que la división principal es entre el “sujeto inquilino” y su contraposición necesaria: el rentista. La conclusión principal es que luchar por limitar la renta, como sinónimo de alquiler, sería posible golpear al corazón del capitalismo y llegar a derrocarlo, puesto que es la supuesta fuente principal de acumulación de los capitalistas. La renuncia al movimiento obrero como movimiento estratégico lo abarcaremos en otra publicación, pero para lo que compete a este artículo, el análisis de los Sindicatos de Inquilinas/Llogateres **termina por establecer como contradicción principal la lucha entre inquilinos y rentistas**, prestando escasa atención a la clase social de estos inquilinos y de estos arrendadores.
2. **Los Sindicatos Socialistas de Vivienda**, así como las organizaciones y órganos de comunicación del Movimiento Socialista (MS), **parecen ubicar al sector financiero y las clases medias rentistas como las dos cabezas de una misma hidra** (véase [1]). El MS se acoge a la vieja y descartada idea anarquista de que “los más pobres y desposeídos son los más revolucionarios”. Por tanto, **señalan a las “clases medias” como enemigas, por ser más propensas al fascismo** y al individualismo. No hemos encontrado una definición clara de “clases medias” por parte del MS, más allá de tratarse de un sector privilegiado por el rentismo, pero en el que en ocasiones llegan a ubicar también a trabajadores con vivienda en propiedad. Así mismo, analizan que su propia base militante y de masas proviene de esta clase media en declive, y que esta proletarianización (realmente, empobrecimiento) de estas clases medias y de la propia clase trabajadora ha engendrado una juventud trabajadora más dispuesta a luchar por la revolución. En definitiva, el análisis de clase social marxista se ve reemplazado por el análisis de clase social burguesa, por niveles adquisitivos. **La contradicción fundamental entre proletariado y burguesía se ve en la práctica reemplazada por pobres contra ricos, donde las “clases medias” son parte inequívoca de “los ricos”**.

Pero para más confusión, usan los términos “proletariado” para referirse a “los pobres” y “burguesía y clases medias” para referirse a “los ricos”.

3. Finalmente, algunos **sectores anarquistas** rechazan el uso de categorías marxistas relacionadas con las clases sociales como base sus análisis y discurso político. Esto implica que en ocasiones se enfatizan otras contradicciones derivadas de la cuestión de la propiedad, centrando su propuesta en la defensa de la acción directa y de la okupación, sin grandes distinciones entre enemigos principales o secundarios. En no pocos casos, el abandono de una perspectiva y análisis de clase también se traduce en considerar que el cooperativismo, los barrios, el pequeño comercio social sean interpretados en sí mismas como formas superadoras a las dinámicas del capitalismo, o que como mínimo suponen una resistencia anticapitalista ante otras formas de negocio más agresivas, como los pisos turísticos.

En general, persiste una falta de claridad estratégica sobre el papel de las clases medias y una tendencia a subestimar el rol central del capital financiero y su relación con el imperialismo.

Por supuesto, la cuestión de la vivienda es una problemática en la que intervienen muchos actores: en su aspecto más flagrante participan los cuerpos policiales que ejecutan los desahucios, pasando por los jueces que los ordenan, y el propietario de turno al que favorecen, éste último a menudo presentándose bajo diferentes formas e intermediarios, personas físicas con una vivienda o múltiples en alquiler, empresas y asociaciones de distinto tamaño vinculadas de distinta forma a inmobiliarias, fondos de inversión, promotoras y constructoras, además del rol de las entidades financieras que prestan el crédito a las anteriores y para hipotecas. En ocasiones, la izquierda parlamentaria opta por señalar a la “élite financiera” o el “IBEX 35” como culpables de la grave situación actual, pero se trata de un señalamiento cínico y oportunista, si tenemos en cuenta que dichos partidos son uno de los principales sostenes del régimen burgués (más aún cuando están en el gobierno), y que el problema no se solventaría si simplemente nos deshiciéramos de algunas manzanas podridas u eliminásemos los excesos más ostentosos del capitalismo.

No obstante, no podemos permitir que su cinismo ciegue nuestro análisis. Efectivamente, debemos criticar al reformismo que señala a la oligarquía financiera pero la desliga del necesario papel del Estado a su servicio. Pero eso no implica que nuestro análisis deba consistir en abarcar de forma horizontal todas las facetas de la problemática de la vivienda (rentismo, turismo, crisis ecológica...), o sus distintos agentes (propietarios, fondos, bancos, jueces, policía...) situándolo todo al mismo nivel. Esto solo forma un bloque impenetrable. A lo más que lleva esta perspectiva es **a un análisis superficial**, a señalar el número de arrendatarios provenientes de las “clases medias”, pretendiendo resolver el fondo del asunto atacando realmente solo la punta del iceberg, y que por tanto termina por otorgar un peso excesivo a las susodichas “clases medias”.

En su lugar, debemos analizar cada una de las manifestaciones del problema en relación con el resto. Además, tenemos que examinar cada uno de los agentes que intervienen (tanto del campo burgués como del campo popular) atendiendo a su posición de clase (su posición económica y política) y la relación de cada uno de ellos. Es decir, el objetivo del análisis debe ser desentrañar las relaciones internas en una situación dada. **Nuestra tarea primordial es identificar cuáles son las tendencias generales, quiénes son nuestros enemigos principales, quiénes son enemigos secundarios, y qué alianzas puede forjar el proletariado bajo qué condiciones, con el fin de guiar nuestra acción de forma que la defensa de los intereses inmediatos se encuentre alineada con la defensa de los intereses estratégicos: la revolución.**

A continuación, argumentaremos porqué el enemigo principal del movimiento por la vivienda es la oligarquía financiera, y dividiremos el campo de los rentistas de acuerdo a su carácter de clase.

1. EL PAPEL DE LA OLIGARQUÍA FINANCIERA

El hecho de que en el capitalismo existan leyes y tendencias económicas que nos empujan a seguir siendo explotados no significa que la oligarquía financiera sea un mero ente abstracto, de la misma manera que tampoco podemos conformarnos con caricaturizarla como una élite maléfica. Las dinámicas bajo las que opera cada modo de producción **se traducen y reflejan en sujetos concretos**. En el caso de la oligarquía financiera, podemos definirla como la capa superior de la burguesía, conformada por los propietarios y directores de los grandes monopolios españoles, y sus núcleos económicos en sus distintos sectores, que acostumbran a presentar mayor facturación y número de trabajadores, como es el caso de Inditex, Iberdrola, Santander, Mercadona, Telefónica, Repsol, Caixabank, Ferrovial, o el Corte Inglés. Esta capa también incluiría otros monopolios extranjeros que operan en España, tanto aquellos totalmente pertenecientes a la oligarquía de otra potencia, como ExxonMobil, General Electric o Ford, así como aquellos que funcionan sobre la base de antiguos monopolios españoles: Tecosa SA absorbida por Siemens, Grupo Condesa absorbido por ArcelorMittal, Meinfesa comprada por Vossloh y luego Stadler, o SEAT comprada por Volkswagen.

Esta oligarquía financiera **ata estrechamente sus monopolios a los negocios de las burguesías grandes y medianas en diferentes sectores económicos** que acceden a integrarse en sus cadenas de producción y distribución de manera directa o indirecta sin mucha resistencia, pasando a compartir los mismos intereses objetivos en gran parte. Ello se debe a que los grandes monopolios mantienen un control férreo sobre sus propios productos y servicios, condicionando la fidelidad empresarial de los distintos proveedores, subcontratas y distribuidoras que operan en su mercado. Las medianas y pequeñas empresas deben subordinarse a la infraestructura y logística asentada por los grandes grupos empresariales y a menudo dependen de su aval para acceder a créditos y financiación. Entre estas grandes empresas subordinadas a monopolios podemos destacar algunas como Acerinox, Fagor, o Cementos Molins. En el caso de las naciones oprimidas del Estado, su gran y mediana burguesía también actúa esencialmente como cómplice, si bien la dinámica puede estar sujeta a mayores contradicciones, véase empresas como Bon Preu o Agrolimen.

¿Y de dónde viene esta preponderancia de las oligarquías financieras en la economía? En las sociedades capitalistas avanzadas, el capital tiende estructuralmente **a acumularse y concentrarse en cada vez menos manos**, lo que refuerza desigualdades y jerarquías dentro de la propia burguesía. A medida que crece la necesidad de realizar inversiones de gran escala, el capital industrial depende cada vez más del capital bancario para financiar su expansión. Los bancos, a su vez, no solo gestionan estos fondos, sino que los destinan a financiar a otros capitalistas e invertir con información privilegiada. Sobre este sistema se construye el mercado de valores, que facilita la inversión internacional y la especulación. La creciente fusión entre capital bancario e industrial da lugar al capital financiero, controlado por una oligarquía que domina el flujo económico y el Estado en un contexto de crisis y competencia, donde las empresas con más capital imponen su poder. Esto no sucede en un contexto de mercado ideal apacible, sino en un contexto de constantes pugnas y crisis. En ellas, las empresas con mayor capital acumulado tienen una ventaja competitiva, y desbancan o integran a la competencia. La posición privilegiada de la oligarquía financiera se basa en que es la capa superior en la que se concentra el capital: en las matrices monopolísticas.

De esta manera, la oligarquía financiera asume un carácter internacional, adquiriendo primacía la exportación de capitales a gran escala, y con ello también la división del mundo en esferas de influencia. Es en esta lucha por la hegemonía de los diferentes mercados y esferas de influencia que la división política en Estados-nación se vuelve clave, a medida que la competencia entre monopolios va tomando la forma de competencia entre potencias imperialistas (sin que con ello cese la lucha entre facciones de la burguesía en el marco de la misma potencia). La oligarquía financiera utiliza sus respectivos Estados para competir y poder maniobrar libremente en el tablero internacional, sometiendo a países más económicamente atrasados en el proceso. En el contexto de estancamiento propio del imperialismo las tensiones aumentan sustancialmente, lo cual refleja la lucha de las distintas oligarquías financieras de cada país por mercados clave, y en consecuencia la capacidad militar de los Estados adquiere un peso cada vez mayor en los momentos de crisis.

2. EL CAPITAL FINANCIERO MARCA LOS CAMBIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

La oligarquía financiera, a través de la banca, fondos buitres, grandes grupos empresariales y las administraciones ha influenciado enormemente los grandes cambios que han transformado el sector inmobiliario para adaptarse a la crisis. Concretamente, el principal cambio -propiciado por la reestructuración bancaria- ha sido que **los fondos buitres han pasado a ser los principales gestores de los “activos tóxicos” de la banca** (es decir, inmuebles que en el contexto actual suponen un capital que el banco no puede prestar y que no le son útiles, que incluye viviendas, promociones, suelos edificables, y otros créditos fallidos). El negocio de los fondos buitre es transitorio y se concentra en los momentos de crisis que atraviesan empresas y Estados, con el objetivo de recuperar la inversión de quienes les financian en un plazo determinado (de 5 a 10 años). En el caso de España, los fondos Blackstone, Lone Star y Cerberus han adquirido 400.000 viviendas en la última década mediante seis grandes compras a Santander, Caixabank, BBVA y Banco Sabadell. En estas compras los fondos solo pusieron 20% de su propio capital junto con lo que les prestaron Vanguard o BlackRock con dinero procedente de sus fondos de pensiones, mientras que el 80% restante se había sacado de la gran banca mundial al 3% de interés (de bancos como JP Morgan, Bank of America, Deutsche Bank y Credit Suisse), que a su vez lo habían prestado del Banco Central Europeo o la Reserva Federal estadounidense al 0% [2]. Dichas ventas permitían sanear las cuentas de la banca española, y los fondos podían operar sin tener que amoldarse a las exigencias de las instituciones europeas, de esta manera, **podían ir ofertando al mercado los activos de forma dosificada, constriñendo la oferta para condicionar los precios.**

También hay que recordar que una de las principales operaciones durante el rescate bancario de 2011 fue la **concentración de los activos tóxicos de las entidades al borde la quiebra en la Sareb**, donde el Estado poseía el 45% de las acciones y avalaba todas las deudas, pero que *de facto* estaba dirigido por entidades privadas donde los grandes bancos (Santander, Caixabank, Sabadell) tenían mayoría. A lo largo de estos años, las filiales inmobiliarias de los bancos, que debían dedicarse a la administración y cobro de las deudas derivadas de los activos tóxicos **también pasaron a estar participadas mayoritariamente por los fondos buitres o bajo su titularidad**: Cerberus se hizo con Habitat de Bankia, reconvirtiéndolo en Haya Real State, TPG se hizo con Servihabitat de Caixabank, Apollo con Altamira de Santander, Lonestar con Neinor de Kutxabank, Intrum con Solvia de Sabadell etc [3]. Por tanto, la gestión de las carteras de activos tóxicos de los bancos se ha externalizado sustancialmente a los fondos buitres mediante dichas sociedades inmobiliarias -llamadas *servicers*-, que van cambiando de manos a medida que los contratos de gestión expiran o se renuevan, o bien venden directamente el *servicer* a otro fondo o entidad, todo ello con contratos y compraventas millonarias.

Tras varias operaciones, el mercado de *servicers* está dominado actualmente por Intrum Solvia, Hipoges Iberia (controlado por KKR), Anticipa-Aliseda (Blackstone-Santander) y Servihabitabit (Lone Star-Caixaabank) que gestionan unos 142.000 millones de euros en activo. No hay cifras exactas de cuántas viviendas se encuentran bajo su gestión, pero al menos las tres primeras podrían controlar entre 90.000 y 170.000 cada una [4]. De hecho, desde 2022 Hipoges y Aliseda-Anticipa habían sido las elegidas para gestionar lo que quedaba de la cartera de la Sareb (valorada en casi 25.300 millones de euro en activo), no obstante, ambas sociedades han paralizado la venta de pisos ante la posible transformación de la Sareb en una inmobiliaria pública (traspasando los activos a la Entidad Pública Empresarial de Suelo) [5].

En virtud de lo anterior, podemos atestar que **el proceso de reestructuración auxilió a la oligarquía financiera en uno de sus momentos más críticos**, si bien el carácter de España como potencia imperialista de segundo orden (en relativa debilidad frente a otras potencias imperialistas) **también condicionó la forma en la que se realizó el rescate**. El Estado se vio forzado a intervenir para salvaguardar las bases de la estructura bancaria española, incluso si ello suponía hacer ciertas concesiones al capital extranjero representando por los fondos buitres, generalmente vinculados al capital estadounidense, con mayores facilidades para conseguir financiación a través de sociedades vinculadas al sistema privado de pensiones y los bajos intereses de la Reserva Federal americana. El sistema de las cajas de ahorro tuvo que ser abandonado y se tuvieron que realizar diversas fusiones, pero la banca española consiguió deshacerse de los activos tóxicos, mantener el poder de dirección sobre la Sareb e ir recuperando la confianza del mercado internacional. Tendría que convivir con los fondos extranjeros, pero *a priori* existía una sinergia en los objetivos de ambas y de hecho éstos se irían asentando progresivamente en el país y entrelazándose con los monopolios españoles. La oligarquía financiera había hecho de la necesidad una virtud: la banca pasaría a centrarse en los créditos a promotoras y en las hipotecas dirigidas a clientes de mayor *standing*, mientras que los fondos asumirían los activos tóxicos y gran parte de la estructura de administración de deuda, y se **encargarían de reactivar un nuevo ciclo inmobiliario**, facilitado por la entonces nueva legislación favorable a las SOCIMIs [6].

3. LA CONCENTRACIÓN Y EL CONTROL DEL MERCADO INMOBILIARIO

En los años posteriores a la crisis del 2008-2013, el mercado inmobiliario experimentó un **fuerte proceso de concentración** de activos en manos de grandes tenedores, especialmente bancos y fondos de inversión. Si nos centramos en el mercado de alquiler podemos ver que en la actualidad hay dos grandes entidades -Caixabank y Cerberus- que se alzan como los dos grandes caseros del país. Adicionalmente, según las estadísticas disponibles [7], actualmente **52 entidades financieras acumulan unas 76.000 viviendas alquiladas en España**: 15 de estas entidades son bancos, con unos 40.500 alquileres (la mitad de ellos de Caixabank), y los otros 16 son fondos de inversión -10 de ellos de capital estadounidense-, con unos 32.200 alquileres (siendo el principal de ellos Blackstone, a través de 27 filiales). Además de dichas entidades financieras, si observamos aquellas entidades jurídicas con más de 50 viviendas alquiladas, nos encontraremos con 737 empresas o grupos empresariales que acumulan 178.000 alquileres, y otras 7.300 viviendas que se encuentran alquiladas por medio centenar de asociaciones, fundaciones, entidades religiosas o comunidades de bienes que también superan los 50 alquileres. Por último, la Administración Pública acumula unos 117.800 alquileres, normalmente con precios por debajo de la media del mercado al estar fijados por criterios ligados a los ingresos, no obstante también se han dado casos de venta de promociones de vivienda pública en alquiler a fondos de inversión, como ocurrió en Madrid [8].

Dichas estadísticas que recogen la concentración de viviendas de alquiler en manos de grandes entidades nos dan una idea de **cuántos alquileres se encuentran vinculados a la oligarquía financiera y al aparato estatal**, así como del volumen que sostienen grandes y medianas burguesías ligadas más estrechamente al capital financiero:

Tipo de entidad	Número de entidades	Viviendas alquiladas
Entidades financieras (total)	52	76.000
– Bancos	15	40.500
– Fondos de inversión	16	32.200
Empresas o grupos empresariales (>50 viviendas)	737	178.000
Asociaciones, fundaciones, entidades religiosas, etc.	~50	7.300
Administración Pública	—	117.800
TOTAL		379.100

Por otro lado, es cierto que dichas cifras nos pueden parecer pequeñas si las comparamos con el 90% de las viviendas en alquiler en el mercado que son propiedad de personas físicas, comúnmente referidas como “pequeños propietarios”. En términos aproximados, y en base a la información disponible [9]:

Tipo de propietario	Porcentaje	Número de viviendas en alquiler (aprox.)
Personas físicas	90 %	3.240.000
Personas jurídicas	10 %	360.000
Total	100 %	3.600.000

No obstante, **merece la pena detenerse en esta cuestión del pequeño propietario**, alrededor del cual existe cierta confusión, en parte generada por la prensa burguesa que idealiza la imagen del pequeño propietario “hecho a sí mismo” y oculta los datos reales, así como por el reformismo que se conforma con culpabilizar el “1%” para esconder las contradicciones de clase, y por un izquierdismo que parte de eslóganes preconcebidos, una falta de análisis concreto e incluso un enfoque estratégico erróneo. Si realmente desglosamos las estadísticas disponibles veremos que **el 21% de arrendadores con dos o más viviendas controlan una cuota de mercado del 60,3% y que un reducido grupo de arrendadores con más de 15 viviendas (1,2%) controlan el 24,1%**. Por otro lado, los arrendadores con una sola vivienda, que son el 79% del total, representan una cuota de mercado del 38,7%. Como vemos, cuanto mayor es el número de viviendas que un propietario particular tiene alquiladas, menor es su peso en relación al resto de los propietarios, pero mayor es la parte del mercado que controla [10].

Tipo de arrendador	Porcentaje de arrendadores	Cuota del mercado de alquiler
Con una sola vivienda	79 %	38,7 %
Con dos o más viviendas	21 %	60,3 %
Con más de 15 viviendas (subgrupo del 21 %)	1,2 %	24,1 %

De hecho, este sector de arrendadores particulares con grandes números de viviendas **suelen estar más especializados en el negocio y suelen estar agrupados en patronales** de arrendadores como ASVAL, lo que les permite funcionar como grupo de presión o lobby a la hora de influir sobre los gobiernos y trazar estrategias que son replicadas por los arrendadores de menor tamaño, no organizados.

Como vemos, los arrendadores de una sola vivienda suponen una proporción relevante del mercado del alquiler (un 38,7%), pero analizando el desarrollo del mercado inmobiliario podemos afirmar con rotundidad que **la causa de la especulación inmobiliaria son los grandes tenedores**. Las entidades financieras, empresas, y particulares con más de 15 viviendas controlan un 24,1% del mercado del alquiler, y entre ambos grupos hay una capa relevante de arrendadores de entre 2 y 15 viviendas que supone el 36,2% del mercado.

Los pequeños propietarios (con una vivienda en alquiler) no han sido la causa del incremento de los precios, y aunque profundizaremos en el siguiente apartado, ya avanzamos que su condición de clase no cambia por el hecho de tener una vivienda en alquiler. **Siguen dependiendo de su trabajo, interesados en la defensa de los servicios públicos, sometidos a la arbitrariedad e incerteza**, con casi el mismo grado que en ausencia de este alquiler.

Este grupo de arrendadores con una vivienda en alquiler supone un total de 1.393.000 personas, en su amplia mayoría del campo popular, que debemos atender **como potenciales aliados, aunque sean vacilantes, o por lo menos evitar entregarlos al campo de la burguesía**, con la que conservan intereses antagónicos en el resto de ámbitos.

Sin duda debemos señalar a los rentistas, pero exclusivamente a ese “21%”, un total de 370 mil, que forman parte del campo de la burguesía.

Todo ello se debe a que la tendencia especulativa se ha intensificado y ha evolucionado en los últimos años. Concretamente, el desarrollo del nuevo ciclo especulativo es lo que ha permitido **que los fondos buitres junto con las grandes empresas y propietarios controlen el mercado, con una capacidad de especulación monopolista que la mayoría de arrendadores particulares no pueden replicar, si bien aprovechan dicha tendencia generada por el gran capital para sacar beneficio**. El mercado del alquiler anterior a la crisis sí podría caracterizarse como un mercado significativamente atomizado y poco profesionalizado, donde la oferta estaba más condicionada por los particulares. No obstante, el rescate bancario de los fondos y el aumento de inversión del capital nacional y extranjero en el mercado del alquiler favoreció a partir del 2012 la presencia de las SOCIMIs, buscando extraer dividendos para sus accionistas con subidas generalizadas de alquiler. Concretamente entre los años 2013-2019 el índice agregado de precios del alquiler ofertados en Barcelona y Madrid muestra crecimientos acumulados, desde sus respectivos mínimos, superiores al 45%, y superiores al 40% en otras capitales de provincia [11].

Respecto a 2013, la media del alquiler ha subido un 75% [12], y esta subida es muy superior en las grandes ciudades (142% en València, 96% en Barcelona, 81% en Madrid), mientras que el incremento de los salarios es del 25-28% [13]. Con dicho impulso, las agencias inmobiliarias y las plataformas digitales de alquiler vieron crecer su poder como intermediarios y han estado actuando como agentes proactivos en las dinámicas de subida de precios, ya que esto les permite maximizar sus comisiones, generando también nuevas entidades como ACI y FADEI que actúan a modo de lobbies de las consultoras y empresas inmobiliarias [14]. El aumento desorbitado del alquiler ha confirmado al resto de actores que el mercado de la vivienda sigue siendo rentable y que existe una gran demanda, lo cual allana el camino para volver atractiva la inversión en ladrillo.

De esta manera, en 2024 los visados de dirección de obra nueva han sumado 127.721 unidades, un incremento de casi el 17% respecto a 2023, facilitado con la modificación normativa reciente del Ministerio de Vivienda que agiliza las licencias urbanísticas. Dicho volumen de actividad no se veía desde 2008, si bien todavía está lejos de los 900.000 visados anuales de la burbuja de principios de siglo [15]. De esta forma, la presión por aprovechar el ciclo especulativo se va trasladando de las grandes ciudades a otros puntos del país e influenciado a los propietarios particulares, con las capas altas de arrendadores arrastrando a las capas inferiores en la tendencia alcista.

A ello se suma el incremento del precio de venta de las viviendas, que ha registrado una subida interanual del 8,1% e intermensual del 5,7%, con la vivienda nueva situándose en 2.467 €/m², mientras que la vivienda usada ha llegado a los 2.153 €/m² [16]. De hecho, en el caso de Catalunya la compra de pisos al contado -proveniente en gran parte de capital extranjero- ya supone una de cada tres ventas [17]. Todo ello empuja nuevamente al alza los precios del alquiler, ya que las empresas que compran propiedades con el objetivo de destinarlas al arrendamiento repercutirán el coste inicial inflado en el inquilino final, reforzando un círculo vicioso. Además, esta presión especulativa se ve agravada por el escaso porcentaje de Vivienda de Protección Oficial (VPO), que limita la capacidad del Estado para ofrecer alternativas habitacionales a precios regulados.

En este contexto, el **Estado, como capitalista colectivo, puede optar por regular algunas de las prácticas más notorias** (como ya hizo en parte con la Ley por el derecho a la Vivienda de 2023) **con el objetivo de asegurar cierta estabilidad**, especialmente en un momento como el actual en el que los fondos ya han cumplido su función original de inyectar dinero en el debilitado sector inmobiliario y que la Sareb se da por amortizada. En cualquier caso, el futuro del sector inmobiliario es incierto. Si bien algunos de los fondos de inversión pueden tener interés en mantener una presencia más duradera en el mercado de los *servicers* dicho negocio también está destinado a concentrarse en cada vez menos manos, y su estrategia a largo plazo respecto a un mercado del alquiler cada vez más saturado no está clara.

4. DIRIJAMOS EL GOLPE CONTRA EL ENEMIGO PRINCIPAL

En virtud de todo lo expuesto anteriormente, reafirmamos nuestra propuesta de **reivindicaciones fundamentales** para el movimiento por la vivienda [18], dirigidas principalmente contra los monopolios del sector bancario. Concretamente, las reivindicaciones principales son:

- 1 - Regulación del precio del alquiler con una reducción drástica.**
- 2 - Regulación del precio de la vivienda para que este refleje su valor real y no esté determinado por la especulación financiera.**
- 3 - Aumento del parque de vivienda pública, sobre todo mediante la expropiación a grandes tenedores.**

A estas se suman otras demandas complementarias como la implantación de contratos de **alquiler indefinidos** por defecto, la **prohibición de las empresas parapoliciales de desokupación** [19] o el **freno a los planes urbanísticos especulativos**.

No obstante, para que estas reivindicaciones no queden en meras consignas, es necesario construir una base social sólida que las sostenga y empuje con fuerza, **yaclarar qué sectores de clase configuran el campo popular en la cuestión de la vivienda**. Cada uno de estos sectores -proletariado, semiproletariado y distintas facciones de la pequeña burguesía- arrastra

contradicciones particulares con la oligarquía financiera, derivadas de su posición en las relaciones de producción y de su experiencia concreta con la explotación y la proletarianización impuestas por el capital financiero.

Concretamente **en las ciudades**, donde se concentran las oportunidades laborales, la amplia **capa inferior del proletariado** (producción, logística, mantenimiento), el numeroso sector de **oficinistas rasos** y el **resto de la clase trabajadora** se encuentra sistemáticamente desposeído de toda posibilidad de acceder de forma estable y digna a una vivienda, viéndose obligado a destinar gran parte de su salario al pago de alquileres inflados por la especulación. Fuera de las ciudades, en buena parte de los pueblos y zonas de extrarradio, el aumento de los precios llega con menor intensidad, donde la clase trabajadora también enfrenta la especulación con el precio de la vivienda y la usura de las hipotecas y seguros.

De hecho, el aumento del precio de la vivienda repercute directamente en la clase trabajadora, ya que forma parte del incremento generalizado de sus **costes de vida que afectan a su salario real**. Esto ha provocado que en años recientes, algunos sectores donde las condiciones laborales y salariales ya son de por sí precarias, los trabajadores se hayan acabado plantando y exigido una mayor remuneración para poder afrontar el creciente esfuerzo económico diario. Un ejemplo claro de este fenómeno es la "gran renuncia" observada en el negocio de la restauración, por el cual muchos trabajadores han optado por el abandono masivo de empleos en el sector [20]. A su vez, el encarecimiento de los costes de vida también repercute sobre el **consumo** de la clase trabajadora, que es un elemento crítico en los beneficios de clase burguesa, ya que con la compra de productos y servicios se cumple la obtención de ganancias y las posibilidades de reinvertir el capital.

El **semiproletariado**, compuesto por trabajadores autónomos atomizados, sufre una inestabilidad estructural y ausencia de derechos laborales básicos, lo que lo convierte en una presa fácil de la especulación inmobiliaria y los desahucios. Si además se trata de trabajadores sin papeles, su facilidad para acceder a una vivienda estará sujeta a todo tipo de trabas burocráticas.

La **pequeña burguesía asalariada**, en proceso de proletarianización, ve erosionadas sus antiguas garantías materiales. Al verse atrapada entre el endeudamiento hipotecario, el aumento del coste de vida y la degradación de su posición social, comienza a sufrir las consecuencias del mismo sistema financiero que antes podía servirle como colchón. Su contradicción con la oligarquía se agudiza al verse sometida a condiciones cada vez más parecidas a las del resto del pueblo trabajador. La **pequeña burguesía independiente** también presenta una contradicción cada vez más aguda con la oligarquía financiera. Esto se hace especialmente evidente en el caso de negocios asociados al **comercio local**, que suelen operar en establecimientos alquilados que también se ven afectados por las subidas del precio de la vivienda, así como por los cambios en las tendencias de consumo hacia opciones más baratas, incluso si ello supone alternativas de menor calidad y con menos carácter humano, cuando no directamente la obsolescencia en las zonas más turistificadas (donde negocios como una tintorería o tienda de barrio pierde relevancia).

Con todo ello pretendemos **desbancar la tesis que sitúa a las "clases medias rentistas" como enemigo principal del movimiento por la vivienda, o como un enemigo abstracto y poco definido equiparable a otros actores de mayor influencia**. Esta perspectiva, aunque en ocasiones bien intencionada, termina por oscurecer la raíz del problema y debilitar la configuración del campo popular. Dentro de los arrendadores, debemos **diferenciar su capa inferior de la superior**. La capa inferior representa el 80% de los arrendadores y está compuesta por quienes tienen una **vivienda en alquiler**: en su mayoría son **parte del campo popular**, en particular los miembros de la clase trabajadora no cambian su carácter de clase por

un alquiler, así como los de procedencia pequeñoburguesa progresista continuarán siendo parte del pueblo también con una vivienda en alquiler. No hacer esta división es cometer el **error de entregar al 80% de los arrendadores al campo de la burguesía**, e imposibilitar forjar alianzas bajo determinadas condiciones. En este sentido, **reafirmamos que el verdadero enemigo principal es la oligarquía financiera**: esa capa superior de la burguesía que concentra el capital bancario e industrial, controla los grandes monopolios y dirige las palancas fundamentales del Estado. Es su poder estructural el que define las dinámicas especulativas, la concentración del mercado inmobiliario y el empobrecimiento sistemático del pueblo trabajador. Contra ella debe dirigirse el golpe principal de nuestra lucha. **La gran y mediana burguesía del sector inmobiliario son enemigos secundarios**, y, complementariamente, **sectores rentistas cuya relevancia es fundamentalmente proporcional a sus viviendas en alquiler**.

Por eso, el **Movimiento por la Vivienda debe fortalecerse como herramienta de lucha de masas**. Debe avanzar en su **vinculación con la clase obrera organizada**, y aportar a la creación de estructuras democráticas, combativas y amplias, para que así puedan contribuir al horizonte revolucionario.

¡Combatir la especulación capitalista, organizar la revolución!

¡Luchemos por un movimiento por la vivienda al servicio del pueblo y de la revolución!

¡Dirijamos el golpe contra el enemigo principal, la oligarquía financiera!

REFERENCIAS

[1]

La Vanguardia. (9 de mayo de 2024). *Neix el Sindicat d'Habitatge Socialista de Catalunya per aconseguir habitatge gratuït, universal i de qualitat.*

<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20240509/9627133/neix-sindicat-d-habitatge-socialista-catalunya-per-aconseguir-habitatge-gratuit-universal-i-qualitat-agenciaslv20240509.html>

Gedar. (4 de septiembre de 2024). *Dos agentes de la ofensiva contra la ocupación: los fondos buitres y la clase media propietaria.*

<https://gedar.eus/es/arteka/okupazioaren-contrako-ofentsibaren-bi-agente>

Sindicat d'Habitatge Socialista de Catalunya. *Proposta política*, en la que también se hace referencia a la clase mediana rentistas como uno de los enemigos principales:

<https://sindicathabitatgesc.cat/wp-content/uploads/2024/09/proposta-politica-shsc.pdf>

Instituto de Estudios Socialistas. *Estudios Estratégicos nº1, Cuantificación de las clases sociales en Euskal Herria, una aproximación.* En esta publicación del think tank del MS se realiza un análisis de clase basado en los ingresos. En este caso, se pretende sustituir la idea de clase media con el argumento de que toda la población puede situarse en las categorías de proletariado, aristocracia obrera y clase capitalista.

<http://isi.eus/es/2024/03/21/estudios-estrategicos-no1/>

[2]

El Salto Diario. (24 de mayo de 2023). *Cómo los fondos de inversión conquistaron Europa.*

<https://www.elsaltodiario.com/fondos-inversion/deuda-creditos-morosos-fondos-inversion-conquistaron-europa>

Civio. (2 de abril de 2024). *CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas.*

<https://civio.es/poder/2024/04/02/caixabank-y-blackstone-los-dos-mayores-caseros-del-pais-suman-cerca-de-41-dot-400-viviendas-alquiladas/>

[3] **CCOO Servicios.** (2020). *Report. Assets Under Management.*

https://www.ccoo-servicios.es/archivos/altamira/OBSERVATORIO-REAL-ESTATE_AXISCORPORATE-2020_LR2%20%20-%20Cap%C3%ADtulo%20Servicer.pdf

[4]

El Inmobiliario Mes a Mes. (5 de marzo de 2025). *Hipoges aumenta un 21% la venta de activos en España y Portugal, superando las 26.000 operaciones.*

<https://elinmobiliariomesames.com/empresas/hipoges-aumenta-un-21-la-venta-de-activos-en-espana-y-portugal-superando-las-26-000-operaciones/>

EjePrime. (15 de diciembre de 2024). *Intrum simplifica su estructura en España con la fusión de sus inmobiliarias Haya y Solvia.*

<https://www.ejeprime.com/empresa/intrum-simplifica-su-estructura-en-espana-con-la-fusion-de-sus-inmobiliarias-haya-y-solvia>

EjePrime. (6 de mayo de 2024). *Aliseda lanza un plan de venta de suelos a promotores con pago aplazado hasta 2025.*

<https://www.ejeprime.com/empresa/aliseda-lanza-un-plan-de-venta-de-suelos-a-promotores-con-pago-aplazado-hasta-2025>

[5] **EjePrime.** (18 de marzo de 2025). *Sareb detiene la venta de pisos para iniciar su traspaso a la inmobiliaria pública.*

<https://www.ejeprime.com/residencial/sareb-detiene-la-venta-de-pisos-para-iniciar-su-traspaso-a-la-inmobiliaria-publica>

[6] **Tercera Información.** (11 de febrero de 2025). *Las socimis, fauces de los fondos buitres.*

<https://www.tercerainformacion.es/opinion/11/02/2025/las-socimis-fauces-de-los-fondos-buitre/>

[7] **Civio.** (2 de abril de 2024). *CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas.*

<https://civio.es/poder/2024/04/02/caixabank-y-blackstone-los-dos-mayores-caseros-del-pais-suman-cerca-de-41-dot-400-viviendas-alquiladas/>

[8] **El País.** (24 de abril de 2025). *El Supremo avala la venta de 41 pisos a Blackstone y elimina la posibilidad de que los inquilinos los compren a precio de saldo.*

<https://elpais.com/espana/madrid/2025-04-24/el-supremo-avala-la-venta-de-41-pisos-a-blackstone-y-elimina-la-posibilidad-de-que-los-inquilinos-los-compren-a-precio-de-saldo.html>

[9] **Banco de España.** (octubre de 2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo.*

<https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/24/Fich/do2432.pdf>

[10] **CTXT.** (10 de marzo de 2023). *Los ‘pequeños propietarios’ con viviendas alquiladas tenían de media 4,2 propiedades en 2018.*

<https://ctxt.es/es/20230301/Firmas/42413/Observatorio-Social-la-Caixa-vivienda-caseros-rentas-rentistas-alquileres-grandes-tenedores-propietarios.htm>

[11] **Banco de España.** (2019). *Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España.*

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/19/T3/descargar/Fich/be1903-art25.pdf>

[12] **Expansión.** (30 de diciembre de 2024). *La vivienda en 2025: los precios de venta subirán un 6% y los alquileres, casi un 9%.*

<https://www.expansion.com/inmobiliario/2024/12/30/6771ba2a468aebdb658b459c.html>

[13] **20 Minutos.** (13 de octubre de 2024). *La subida del alquiler de hasta un 80% y la escasez de vivienda empujan a la primera gran manifestación en España.*

<https://www.20minutos.es/noticia/5643074/0/subida-alquiler-escasez-vivienda-primera-manifestacion-espana/>

[14] **CTXT .** (12 de julio de 2021). *La patronal inmobiliaria: el lobby contra la regulación de los alquileres.*

<https://ctxt.es/es/20210701/Firmas/36606/patronal-inmobiliaria-alquileres-socimis-fernando-encinar.htm>

[15] **El País.** (27 de febrero de 2025). *La construcción de casas nuevas crece al mayor ritmo en 16 años.*

<https://elpais.com/economia/2025-02-27/la-construccion-de-casas-nuevas-crece-al-mayor-ritmo-en-16-anos.html>

[16] **Infobae España.** (8 de mayo de 2025). *El precio de la vivienda alcanza un nuevo récord tras un aumento interanual del 8,1%.*

<https://www.infobae.com/espana/2025/05/08/el-precio-de-la-vivienda-alcanza-un-nuevo-record-tras-un-aumento-interanual-del-81/>

[17] **El Periódico.** (15 de diciembre de 2024). *Las compras al contado se disparan en Cataluña.*

<https://www.elperiodico.com/es/economia/20241215/vivienda-compras-al-contado-disparadas-cataluna-112629501>

[18]

Revolución – Órgano de Comunicación del PRT. (8 de diciembre de 2024). *Análisis y propuesta política del movimiento por la vivienda en Catalunya.*

<https://revolucion-prt.es/analisis-propuesta-politica-movimiento-vivienda-catalunya/>

Revolución – Órgano de Comunicación del PRT. (31 de agosto de 2024). *1r Encuentro Revolucionario de la Lucha por la Vivienda 2024.* Recuperado de:

<https://somosrevolucion.es/wp-content/uploads/2024/08/1r-Encuentro-Revolucionario-de-la-Lucha-por-la-Vivienda-2024.pdf>

[19] **Revolución – Órgano de Comunicación del PRT.** (19 de mayo de 2025). *Desokupa y la militarización burguesa del conflicto.*

<https://revolucion-prt.es/desokupa-militarizacion-burguesa/>

[20] **El Nacional.cat.** (3 de diciembre de 2023). *La Gran Dimisión bate récords: 1,6 millones de trabajadores con contrato fijo renunciaron en 2023.*

https://www.elnacional.cat/oneconomia/es/management/gran-dimision-bate-records-16-millones-trabajadores-con-contrato-fijo-renuncian-en-2023_1129995_102.html