

## De la propiedad a la precariedad: la inmigración masiva como causa del hacinamiento y la degradación de los estándares habitacionales en España

El problema de la vivienda en España es, ante todo, un problema de demanda; omitir esta realidad impide formular un diagnóstico correcto de la situación. En los últimos cinco años han entrado en España cinco millones de extranjeros, un flujo demográfico que contrasta con una producción inmobiliaria de menos de 90.000 casas al año. La operación matemática responde a una lógica de mercado bastante simple: si se introduce una demanda creciente —en este caso, estimulada artificialmente por el Ejecutivo de Sánchez—, sobre una oferta rígida y a la baja, los precios suben de forma inevitable. Este desfase tensiona los precios de los activos y provoca que el acceso a la propiedad sea un objetivo prácticamente inalcanzable para una gran mayoría de españoles.

Los efectos de esta presión residencial causada por la inmigración masiva se ven multiplicados por la desvertebración territorial, un fenómeno político y demográfico que ha vaciado buena parte de la Península para concentrar las oportunidades en cuatro o cinco grandes áreas metropolitanas. A esto se suma un entorno macroeconómico hostil, también generado por el Gobierno: el endurecimiento de los requisitos bancarios para obtener financiación, una elevada presión fiscal que merma la capacidad de ahorro del español medio —casi la mitad de las familias españolas llegan con dificultad a fin de mes—, salarios que acumulan tres décadas de estancamiento en términos de poder adquisitivo real y, sobre todo, una legislación destructiva movida por el odio a lo propio, el cortoplacismo y la ineptitud. La inseguridad jurídica, los controles de precios y la parálisis en la construcción han destruido, por su parte, más de la mitad de la oferta de alquiler. No se trata de un fallo fortuito, sino del resultado predecible de estas variables combinadas.

Esta coyuntura socioeconómica impacta directamente en las expectativas de millones de españoles, quienes asumen que nunca podrán adquirir una propiedad ni alcanzar la estabilidad financiera y vital de las generaciones precedentes. Al ser expulsada del mercado de compraventa, la población se ve obligada a desplazarse en masa al mercado de arrendamiento. Esta sobrecarga ha generado una burbuja de precios que en determinadas ciudades duplica y hasta casi triplica los registros de hace solo diez años. En el debate público —o publicado— se suele señalar a los fondos de inversión o a los grandes tenedores como los causantes únicos de la crisis. Sin embargo, desde una perspectiva económico-política, estos actores son la consecuencia y no la causa. Las políticas públicas desarrolladas en los últimos años han creado las condiciones que permiten la especulación; son las políticas de fronteras abiertas las que alimentan de forma artificial e insostenible la demanda residencial, garantizando a los especuladores un flujo constante de inquilinos y un escenario de escasez perpetua que les permite inflar los precios con total impunidad.

Los indicadores estadísticos disponibles reflejan la magnitud del desajuste. Actualmente, el 52% de la demanda en el mercado de alquiler procede de población extranjera. Este dato implica que los españoles deben competir en condiciones de desigualdad con personas de todo el mundo. Como consecuencia, los españoles están perdiendo en su propio país no solo la capacidad de ser propietarios, sino incluso la opción de ser inquilinos. Paralelamente, más de tres millones de personas buscaron vivienda el año pasado sin éxito. Aunque el sinhogarismo estricto ha aumentado un 25 % en la última década, este contingente de demandantes insatisfechos no vive en la calle, sino que recurre a fórmulas habitacionales alternativas. Cabe preguntarse entonces por el tipo de casas en las que viven.

Costear un alquiler de forma individual exigiría comprometer la totalidad de un salario medio. Ante esta imposibilidad, la mayoría de los jóvenes y trabajadores españoles se ven obligados a retrasar la emancipación o a recurrir al piso compartido. Esta segunda opción obliga a los aspirantes a inquilinos a competir con una media de veintidós

personas por una habitación que roza, en no pocas ciudades, los 600 euros. A esto se añade que, tras superar estrictos filtros de solvencia por parte de las agencias inmobiliarias y desembolsar varias mensualidades en concepto de fianza, muchos de ellos tengan que destinar más del 40% de sus ingresos al pago de la renta. Este fenómeno crea la figura del «pobre oculto», puesto que uno de cada cuatro inquilinos con ingresos medios cae por debajo del umbral de la pobreza una vez que paga el alquiler. Los más vulnerables, por su parte, devienen en inalquilables y quedan excluidos del circuito residencial ordinario. La solución que el sistema ofrece a estos últimos es la desposesión y la precariedad.

La consecuencia última de esta dinámica es una preocupante tendencia hacia la sobreocupación y el chabolismo vertical. Esto es, la normalización del deterioro de los estándares de habitabilidad urbana. Ejemplos recientes, como la detección de un inmueble con hasta 30 residentes en Manacor, ilustran un fenómeno de hacinamiento y saturación donde familias enteras quedan confinadas en pequeñas habitaciones, abocadas al uso compartido de camas, a la improvisación de zonas de almacenamiento por falta de espacio y a la adopción de medidas de protección de sus posesiones dentro del propio hogar. En muchos casos, la insalubridad de las viviendas se vuelve crónica en espacios donde la humedad, las plagas de insectos y la falta de ventilación son la norma; el metro cuadrado deja de medirse en términos de habitabilidad y pasa a hacerlo en términos de rentabilidad extractiva; y los contratos formales desaparecen, activándose una maquinaria de economía sumergida que se alimenta de la desesperación del desamparado. Esta es la realidad tercermundista hacia la que se dirigen multitud de jóvenes y familias españolas.

Frente a la precarización que afecta cada vez a más españoles, la coyuntura actual reporta notables rendimientos y ventajas a determinados sectores. Por un lado, están quienes se benefician de la revalorización pasiva, desde los grandes fondos hasta el propietario que adquirió un inmueble hace años por una fracción de su valor actual. Este último, si bien no se alegra de la desgraciada condición en la que se encuentran muchos de sus compatriotas, difícilmente actuará para revertir una situación que eleva sustancialmente su riqueza. Por otro lado, proliferan redes informales que fragmentan viviendas para optimizar el rendimiento por metro cuadrado. Esto genera dinámicas de sustitución residencial, donde se prioriza a inquilinos extranjeros debido a su mayor predisposición para tolerar unas condiciones de vida a las que la población española nunca antes se había visto sometida. Un reflejo de esto fue el caso reciente de un propietario argentino que expulsó a una familia española de un piso para alquilarlo, según sus palabras, «a cinco inmigrantes de Sudamérica, que nos van a pagar más dinero, más rentable, más seguro que una familia local».

Frente a este escenario, muchos optan por ignorar la situación. Otros insisten en incrementar la producción de vivienda de manera indefinida. Pero ¿por qué y para qué? ¿Disponemos de los recursos materiales para ello? ¿Puede soportarlo nuestra red eléctrica y de suministros? ¿Son capaces nuestras infraestructuras de absorber este crecimiento? Más allá de la viabilidad logística, el debate central debe ser de carácter demográfico y social. En un contexto de contracción de la natalidad, es preciso cuestionar si es deseable planificar el desarrollo urbanístico para albergar flujos inmigratorios ilimitados que amenazan directamente nuestra identidad como pueblo.

La vivienda es el núcleo desde el que el hombre se proyecta en el mundo y España es nuestra forma particular de proyectarnos. Hasta que esto no se entienda y hasta que quede claro que hay que priorizar las necesidades reales de los españoles por encima de cualquier otra cosa, no podremos terminar con el problema de la vivienda. Y no se trata de gestionar la escasez como pretende la mayor parte de la clase política, sino de afirmar nuestra voluntad de querer seguir siendo nosotros, de una manera concreta y no de otra. Pero esta voluntad no puede darse en una España donde los españoles han dejado de ser dueños hasta de sus propias casas.