

DESPOSESIÓN

Itinerario de la crisis de la vivienda en España:
De la burbuja a la venta del piso habitado

PAH PLATAFORMA DE AFECTADAS POR LA HIPOTECA

Desposesión

Itinerario de la crisis de la vivienda en España:
De la burbuja a la venta del piso habitado

Investigación y redacción: Juanjo Ramón
Diseño, maquetación: L'Enxarxada SCCL
Foto de portada: Levon Schuller
Año: 2026
Licencia: CC BY SA

Este documento está publicado bajo licencia Reconocimiento - NoComercial - Compartir Igual que permite que otros remezclen, adapten y desarrollen el trabajo sin fines comerciales, siempre que acrediten, digan su autoría y licencien sus nuevas creaciones en los mismos términos.

Esta guía ha sido elaborado en el marco del proyecto "Dret a l'habitatge i a l'energia: empoderament col·lectiu i assessorament jurídic".

ÍNDICE

	Resumen ejecutivo	5
	Introducción	6
	Metodología	8
1.	Breve introducción académica	10
2.	Cómo se llega hasta aquí: de la burbuja a la Plataforma	13
3.	Fase 1 - La compra	15
4.	Fase 2 - La crisis y el impago	17
5.	Fase 3 - La ejecución hipotecaria	20
6.	Fase 4 - El alquiler social	23
7.	Fase 5 - La no renovación	25

8. Fase 6, la venta del piso habitado 28

9. El precio pagado: material y emocional 30

10. Los límites de las conquistas 32

11. Género y migración 34

12. 2026, un año clave 36

13. Las barreras a una segunda oportunidad 40

14. Qué se puede exigir ahora 42

15. Conclusiones 45

16. Usos de este documento 46

Fuentes y bibliografía

Resumen ejecutivo

Este informe analiza la crisis de la vivienda en España entre 1997 y 2026 como un único proceso de seis fases conectadas: la compra, el impago, la ejecución hipotecaria, el alquiler social, la no renovación del contrato y la venta del piso habitado a terceros. La desposesión puede prolongarse durante décadas y afectar más de una vez a las mismas familias. El análisis se apoya en las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial y del Instituto Nacional de Estadística, en los informes que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Barcelona y entidades colaboradoras publican desde 2013, y en la investigación académica sobre financiarización de la vivienda.

Las series recopiladas suman 950.045 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y el primer trimestre de 2026 y 627.901 lanzamientos practicados entre 2013 y 2025. La organización de las personas afectadas logró avances legislativos como la Ley 24/2015 de Catalunya, que según el propio Grupo Promotor de la norma pudo evitar hasta el 28,2% de los desahucios del periodo. Su alcance nunca llegó a la mayoría de los casos y las impugnaciones posteriores lo recortaron: en octubre de 2024 el Tribunal Constitucional anuló, entre otras disposiciones, la obligación de renovar el alquiler social, que era su pieza más eficaz.

En 2026 el conflicto se agudizó. Entre enero y mayo perdió su vigencia la moratoria extraordinaria antidesahucios, en vigor desde 2020, y se reactivaron 70.000 procedimientos suspendidos. En septiembre y octubre, tras las muertes de Olga y de Javier en L'Hospitalet y el desahucio y la muerte de Maricarmenen Madrid, el Congreso rechazó los decretos de vivienda del Gobierno. Se adelantaron las elecciones generales al 29 de noviembre y los sindicatos convocaron una huelga general por la vivienda para el 11 de noviembre. El Gobierno aprobó de nuevo un Real Decreto-ley el 6 de octubre y la Diputación Permanente lo convalidó el 12 de noviembre, con la suspensión de desahucios de personas vulnerables prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2030. Aun así, miles de familias siguen esperando una solución que les permita quedarse en su casa.

El informe concluye que la venta a terceros de pisos con alquiler social o asequible vigente continúa un mecanismo de extracción de valor que la literatura académica documenta desde hace dos décadas. Una vivienda pasa de ser propiedad familiar a garantía hipotecaria, a activo bancario y a producto de inversión, y quienes viven en ella cargan con las consecuencias económicas y de salud, un coste material y de salud mental verificado y cuantificado. Frente a ello propone cinco medidas, desarrolladas en el documento de recomendaciones que acompaña al informe: un sistema de avales públicos, equivalente al que ya existe para jóvenes, para que recuperen la propiedad quienes la perdieron por ejecución hipotecaria, y la compra pública de viviendas con alquiler asequible vitalicio para quienes ya no puedan volver a comprar.

Introducción

La crisis de la vivienda en España no comenzó con el encarecimiento de los alquileres ni terminó cuando los desahucios hipotecarios dejaron de ocupar las portadas de los periódicos. Sus consecuencias se extienden durante décadas y afectan a familias que, después de perder la propiedad de sus viviendas, consiguieron permanecer en ellas mediante contratos de alquiler social y hoy vuelven a enfrentarse a la posibilidad de perder su hogar. En algunos casos, las mismas viviendas que fueron objeto de ejecuciones hipotecarias han pasado por distintas entidades financieras y fondos de inversión hasta acabar de nuevo en el mercado, esta vez con sus habitantes dentro.

Desposesión reconstruye este recorrido entre 1997 y 2026 a través de seis fases conectadas: la compra, el impago, la ejecución hipotecaria, el alquiler social, la no renovación del contrato y la venta a terceros de viviendas con alquiler social o asequible vigente. No todas las familias han atravesado las seis etapas, ni necesariamente en el mismo orden, pero verlas en conjunto permite entender cómo las consecuencias de la expansión hipotecaria y de la crisis financiera siguen presentes bajo otras formas de inseguridad residencial.

El informe nace de la necesidad de reunir y relacionar una documentación que hasta ahora está dispersa entre estadísticas oficiales, investigaciones académicas, informes de organizaciones sociales y testimonios de personas afectadas. Lo impulsa la PAH de Barcelona con entidades colaboradoras en el marco de la campaña Rescata tus Derechos, y pretende ser una referencia accesible y rigurosa para comprender la evolución del problema y fundamentar propuestas de intervención pública.

La investigación se ha desarrollado entre julio y noviembre de 2026, con información recopilada hasta el 10 de noviembre. Su ámbito es el conjunto de España, aunque presta especial atención a Catalunya y Barcelona, de donde procede buena parte de la documentación y de los casos estudiados. Las principales fuentes son las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial y del Instituto Nacional de Estadística, los informes publicados desde 2013 por la PAH Barcelona y entidades colaboradoras, la legislación y la jurisprudencia aplicables y la literatura académica sobre la financiarización de la vivienda. Se incorporan también testimonios que muestran cómo viven estos procesos las personas afectadas.

El objetivo es establecer la dimensión histórica y actual del problema, examinar los avances y las limitaciones de las medidas legales adoptadas y explicar por qué muchas familias siguen en situación de inseguridad residencial años después de haber perdido su vivienda. El análisis identifica además las barreras que dificultan su recuperación económica y habitacional y plantea medidas públicas para garantizar su permanencia en el hogar.

El concepto de desposesión da nombre al informe porque describe un proceso que va más allá de la pérdida de la propiedad. Incluye la pérdida de estabilidad residencial, de recursos económicos y de capacidad para decidir sobre las condiciones en las que se habita una vivienda. Desde esta perspectiva, la venta de pisos habitados no es un fenómeno aislado, sino una nueva etapa en la transformación de la vivienda en un activo financiero. El término expolio se reserva para los casos en que el análisis identifica actuaciones y responsabilidades concretas que justifican esa caracterización.

El documento empieza situando la crisis española en el contexto de la financiarización de la vivienda y reconstruye las políticas que favorecieron la expansión del crédito hipotecario. Después desarrolla las seis fases del proceso de desposesión, analiza sus consecuencias económicas, sociales y sobre la salud, y examina las respuestas de los movimientos por el derecho a la vivienda y los límites de la protección legislativa. Los apartados siguientes tratan las desigualdades de género y origen migratorio, la evolución política de 2026 y las barreras estructurales que siguen impidiendo una solución duradera. El informe plantea, después, dos propuestas de política pública para recuperar la estabilidad residencial de las personas afectadas, desarrolladas en un documento complementario de recomendaciones, y se cierra con las conclusiones, una guía de lectura según quién lo use y la bibliografía.



Metodología

Este informe combina estadísticas oficiales, investigaciones de organizaciones sociales y literatura académica y periodística para reconstruir la evolución de la crisis de la vivienda en España entre 1997 y 2026. Recurrir a distintas fuentes permite contrastar la información y abordar aspectos del problema que los registros administrativos no explican por sí solos.

La principal base cuantitativa son las series del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y del Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre ejecuciones hipotecarias, lanzamientos judiciales e hipotecas constituidas. Los datos se han verificado directamente contra las hojas de cálculo que publican ambos organismos, teniendo en cuenta las diferencias entre sus indicadores, periodos de referencia y criterios de registro. Estas estadísticas dan la magnitud y la evolución del problema, aunque con límites. La serie de lanzamientos practicados del CGPJ, por ejemplo, solo tiene información sistemática y comparable desde 2013, lo que impide reconstruir los años anteriores con la misma precisión. Además, los registros judiciales no recogen todas las situaciones de pérdida de vivienda, como las salidas por finalización de contrato, los acuerdos extrajudiciales o los abandonos previos a un procedimiento de desahucio.

Una segunda fuente son los informes que la PAH de Barcelona y entidades colaboradoras publican de forma casi ininterrumpida desde 2013: el Observatori DESCA, la Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres y la Agència de Salut Pública de Barcelona. Aportan información sobre las condiciones económicas y familiares de las personas afectadas, las consecuencias sobre su salud y las desigualdades de género, que ninguna estadística oficial recoge con el mismo detalle. La literatura académica sobre movimientos sociales ha descrito este trabajo como una forma de "saber experto alternativo" o "positivismo estratégico": la producción sistemática de datos cuantitativos y cualitativos por parte de una organización social, con fines de incidencia pública y legislativa. Sus resultados se interpretan según el ámbito territorial, el tamaño de las muestras y la metodología de cada estudio, sin extrapolarlos de forma automática al conjunto de la población. Cuando una cifra no tiene información metodológica suficiente, el informe lo indica.

El informe incorpora también investigaciones académicas sobre la financiarización de la vivienda, las políticas habitacionales y la trayectoria del movimiento por el derecho a la vivienda, así como información periodística contrastada de medios vinculados y no vinculados a las organizaciones estudiadas. Estas fuentes contextualizan las estadísticas, reconstruyen hechos y permiten examinar las decisiones políticas, financieras y legislativas que han condicionado el problema. Para el análisis jurídico se usan los textos legales y las resoluciones judiciales correspondientes, y se distingue entre las disposiciones aprobadas, sus modificaciones posteriores y las que han sido anuladas o han perdido vigencia.

El tratamiento de la información separa los datos oficiales, los resultados de investigaciones con muestras delimitadas, las estimaciones y las interpretaciones de las organizaciones consultadas. La distinción pesa al valorar el impacto de las medidas de protección, porque el número de contratos de alquiler social ofrecidos o firmados no equivale necesariamente al de desahucios evitados. Del mismo modo, una ejecución hipotecaria iniciada no implica por sí misma la pérdida efectiva de la vivienda.

El informe no usa personajes ficticios ni reconstrucciones narrativas de casos individuales. Los testimonios citados corresponden a experiencias documentadas y se complementan con una serie de entrevistas en vídeo en las que personas afectadas explican en primera persona las etapas del proceso. Ese material enlaza los datos estadísticos y el análisis legislativo con su efecto en la vida cotidiana.

La investigación tiene una limitación territorial: buena parte de los estudios sobre las personas afectadas procede de la PAH de Barcelona y de entidades que trabajan sobre todo en Catalunya. Para reducir ese desequilibrio se incorporan estadísticas estatales y estudios de otros territorios cuando existen, aún así, la información de muestras locales se usa para describir las situaciones estudiadas y no como representación estadística del conjunto de España.



I. Breve visión académica

La crisis de la vivienda en España forma parte de un fenómeno que afecta a numerosos países y que ha transformado la manera de entender y utilizar la vivienda. Leilani Farha, exrelatora especial de Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, ha advertido de que más de 1.800 millones de personas carecen en el mundo de una vivienda adecuada, más de 1.000 millones viven en asentamientos improvisados y se calcula que 15 millones son desalojadas por la fuerza cada año. Para Farha, la actual crisis mundial de la vivienda no se debe a una escasez de recursos ni a una desaceleración económica, sino al crecimiento económico y a la desigualdad creciente: una de sus contradicciones principales es que se produce en un contexto de enorme acumulación de riqueza. La vivienda ha ganado valor como producto financiero mientras una parte importante de la población tiene cada vez más dificultades para acceder a ella.

Esta transformación se conoce como financiarización de la vivienda, un proceso por el cual los inmuebles, las hipotecas y los ingresos del alquiler se convierten en activos destinados a generar rentabilidad financiera. Una vivienda puede seguir cumpliendo su función residencial y, al mismo tiempo, formar parte de una cartera de inversiones que se compra, se vende o se utiliza como garantía de otras operaciones. Las decisiones sobre su gestión dejan de depender solo de las necesidades de quienes la habitan y pasan a estar condicionadas también por los objetivos económicos de las entidades propietarias.

El geógrafo David Harvey desarrolló el concepto de acumulación por desposesión para explicar cómo el capital amplía sus oportunidades de beneficio mediante la privatización, la mercantilización y la transferencia de recursos y derechos hacia intereses privados. En El nuevo imperialismo (2003), Harvey relaciona este mecanismo con las transformaciones económicas impulsadas desde los años setenta, en el capitalismo neoliberal. La privatización de servicios públicos, la conversión de bienes colectivos (la vivienda pública, las protecciones sociales) en mercancías y la apropiación de activos devaluados durante las crisis forman parte de un proceso que permite concentrar riqueza sin necesidad de crear nuevos recursos. Este informe usa el concepto como marco de referencia para las seis fases descritas en las secciones III a VIII, en cada una de las cuales se privatiza o mercantiliza un elemento que antes ofrecía una garantía mínima: el crédito hipotecario, la vivienda pública o el alquiler social.

Aplicado a la vivienda, este enfoque ayuda a comprender cómo un inmueble puede cambiar de función económica sin dejar de ser el hogar de una familia. Una vivienda comprada con una hipoteca puede acabar adjudicada a un banco después de una ejecución, incorporarse a una cartera inmobiliaria y ser vendida a un fondo de inversión. En cada operación cambia el propietario y pueden surgir nuevas oportunidades de rentabilidad, mientras las personas que viven en ella afrontan las consecuencias de decisiones sobre las que casi no pueden intervenir.

La socióloga Saskia Sassen ha estudiado cómo la expansión de las finanzas globales y la complejidad creciente de sus operaciones producen nuevas formas de expulsión social y económica. La compraventa de activos a través de sociedades, fondos y otros intermediarios puede dificultar la identificación de las responsabilidades de cada operador. En el mercado inmobiliario, esa complejidad cuenta especialmente cuando una vivienda habitada pasa por distintas entidades propietarias. La obligación de respetar los contratos y los derechos de las personas residentes sigue vigente, pero la sucesión de operaciones puede complicar la negociación y la exigencia de responsabilidades.

Los grandes fondos de inversión ocupan un lugar central en este proceso. Luis Sanmartín Cava, profesor en Ciencias Sociales y Filosofía, propone hablar de fondos de extracción y no de fondos de inversión, porque el segundo término proyecta la imagen de capitalistas que arriesgan capital propio, cuando se trata de mediadores que captan recursos ajenos, entre ellos planes de pensiones, aseguradoras y bancos, para colocarse como intermediarios del tejido socioeconómico. Estos operadores no se limitan a aportar capital productivo: obtienen rentabilidad gestionando y apropiándose de ingresos generados por activos ya existentes. En la década de 1970 gestionaban en conjunto un billón de dólares a escala global; hoy gestionan más de cien billones. Participan en sectores como la vivienda, la energía, el agua o las infraestructuras, y entre sus estrategias están la gestión accionarial de grandes multinacionales, la gestión de activos en sectores esenciales y la compra de empresas, deuda o propiedades depreciadas para reorganizarlas y obtener beneficios con su explotación o su venta posterior.

La expresión popular fondos buitre se usa sobre todo para los operadores que compran deuda o activos en dificultades a precios reducidos, con la expectativa de obtener una rentabilidad elevada. No todos los fondos de inversión siguen esa estrategia, pero su presencia en el mercado inmobiliario español aumentó después de la crisis financiera de 2008, cuando bancos y otras sociedades empezaron a vender grandes carteras de préstamos y viviendas. Blackstone, uno de los operadores presentes en los casos estudiados en este informe, adquirió activos inmobiliarios y financieros procedentes de esa reestructuración.

En España, el antropólogo Jaime Palomera ha analizado las consecuencias del modelo de sociedad de propietarios impulsado durante el franquismo y consolidado después. La extensión de la vivienda en propiedad vinculó el acceso a un hogar al endeudamiento de las familias y convirtió la hipoteca en una de las principales relaciones económicas de sus vidas. Cuando la propiedad falla, el alquiler mantiene esa dependencia, y en ambos casos el valor generado va a quien posee el activo. Durante los años de expansión inmobiliaria, el crédito permitió sostener una demanda de vivienda a precios cada vez más altos. Cuando llegó la crisis, las familias cargaron con las consecuencias de un endeudamiento que las instituciones habían promovido y el sistema financiero había facilitado. La pérdida de la propiedad no eliminó necesariamente esa dependencia, muchas familias que sufrieron ejecuciones hipotecarias consiguieron permanecer en sus viviendas mediante contratos de alquiler social o asequible. Dejaron de pagar una hipoteca, pero siguieron destinando parte de sus ingresos a una vivienda cuya propiedad había pasado a bancos, sociedades inmobiliarias o fondos.

El cambio de régimen de tenencia evitó numerosas expulsiones, aunque no siempre garantizó la estabilidad residencial a largo plazo.

Las investigaciones de Melissa García-Lamarca, basadas en trabajo de campo con asambleas de la PAH en Barcelona y Sabadell, ayudan a entender las consecuencias personales del endeudamiento. La autora analiza cómo las obligaciones hipotecarias condicionan las decisiones y la percepción que las personas tienen de sí mismas. Las que acuden a un asesoramiento colectivo tras una ejecución desarrollan una "subjetividad endeudada" que lleva a vivir la deuda como una responsabilidad individual absoluta, incluso cuando el impago responde a circunstancias económicas que afectan a miles de hogares. La vergüenza y el sentimiento de fracaso dificultan que las personas afectadas vean el carácter colectivo de su situación.

La organización en la PAH ayudó a transformar esa experiencia y en ese sentido, la tesis doctoral de Luis Sanmartín Cava, estudia cómo las personas que llegan a las asambleas con miedo e incertidumbre pueden recuperar capacidad de actuación mediante el asesoramiento mutuo, la negociación y la participación colectiva, con la expectativa de una vida digna como motor de organización. El propio movimiento llama PAHwer a este proceso de empoderamiento, en el que quienes buscan ayuda para resolver su propio problema empiezan también a acompañar a otras personas afectadas.

La PAH ha generado además un conocimiento que complementa las estadísticas oficiales. Un estudio académico de 2026, basado en cincuenta entrevistas y observación participante en asambleas de la PAH, analiza cómo el nodo de Barcelona desarrolla desde 2013 mecanismos propios para recoger información sobre ejecuciones hipotecarias, desahucios, condiciones económicas y consecuencias sociales de la pérdida de vivienda, con encuestas que entre 2013 y 2024 alcanzaron a cerca de 16.000 personas. Sus autores describen estas prácticas como una forma de saber experto alternativo y hablan de positivismo estratégico para explicar el uso combinado de datos cuantitativos y testimonios en primera persona como herramientas de conocimiento e incidencia pública. Esta producción de información importa porque las estadísticas judiciales dan el número de procedimientos y lanzamientos, pero no explican por sí solas qué pasa con las familias antes y después de perder su vivienda. Los estudios de las organizaciones sociales aportan información sobre el endeudamiento, la salud, las condiciones de vida y las estrategias para evitar la expulsión. Su valor depende, como en cualquier investigación, de la transparencia de las fuentes, la metodología y los límites de las muestras analizadas.

Estas aportaciones permiten interpretar la crisis de la vivienda desde dos dimensiones relacionadas. La primera es económica: la transformación de viviendas, hipotecas y alquileres en activos capaces de generar rentabilidad para distintos operadores. La segunda es social: las consecuencias que esa transformación tiene sobre quienes necesitan esas mismas viviendas para vivir. El recorrido que analiza este informe, desde la compra hipotecaria hasta la venta de pisos habitados con contratos de alquiler social o asequible vigentes, muestra cómo ambas dimensiones pueden seguir conectadas durante décadas.

II. Cómo se llega hasta aquí: de la burbuja a la Plataforma

Entre 1997 y 2007, España vivió una expansión inmobiliaria y crediticia sin precedentes en su historia reciente. La construcción se convirtió en uno de los motores de la economía, y el acceso a la propiedad se impulsó con políticas fiscales, facilidades de financiación y un discurso que presentaba la compra como la opción más segura para las familias. Entre 1998 y 2007 se formalizaron alrededor de 8,2 millones de hipotecas, una media aproximada de 822.000 anuales, según la serie utilizada en este informe. El crédito sostuvo una demanda de vivienda cuyos precios crecían muy por encima de los salarios.

Ada Colau y Adrià Alemany identificaron en sus análisis uno de los mensajes de aquella expansión: "Vivir de alquiler toda la vida es tirar el dinero en algo que nunca será tuyo". La idea estaba muy extendida: pagar una hipoteca era invertir en el propio futuro, y pagar un alquiler, entregar dinero sin obtener patrimonio. La propiedad se volvió una aspiración social y una aparente garantía de estabilidad, aunque muchas familias asumieron deudas que comprometían varias décadas de ingresos.

La crisis financiera de 2008 dejó al descubierto la fragilidad de aquel modelo. El desempleo, la caída del valor de los inmuebles y las dificultades para pagar las cuotas expusieron a miles de hogares a procedimientos de ejecución. En España, adjudicar la vivienda hipotecada no extingue necesariamente toda la deuda: si el valor obtenido no cubre lo legalmente exigible, la entidad puede reclamar el resto. Para numerosas familias, perder la casa no fue quedar libres de la hipoteca, sino seguir endeudadas sin su principal patrimonio.

La respuesta institucional fue insuficiente ante los bancos que podían iniciar procedimientos judiciales mientras las familias casi no tenían margen para negociar conservar la vivienda o cancelar la deuda. En ese contexto nació la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), constituida en Barcelona en febrero de 2009 a partir de la confluencia de personas afectadas, activistas por el derecho a la vivienda y experiencias anteriores, entre ellas V de Vivienda. Su método fue el asesoramiento colectivo y la presión pública sobre bancos y administraciones. Las asambleas permitieron compartir información sobre procedimientos, detectar prácticas abusivas y acompañar a familias que habían vivido su situación en aislamiento, y convirtieron la experiencia individual del impago en una reivindicación colectiva sobre cómo se concedían los préstamos y cómo se ejecutaban. En sus primeros años, la PAH impulsó campañas para detener desahucios, negociar daciones en pago y garantizar alternativas residenciales. Su principal iniciativa fue la Iniciativa Legislativa Popular presentada con otras organizaciones, que reunió cerca de un millón y medio de firmas y llegó al Congreso en 2013. Reclamaba la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y un parque de alquiler social. Finalmente sus demandas no se incorporaron íntegramente a la legislación estatal, pero situaron el problema hipotecario en el centro del debate público.

En marzo de ese año, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó la sentencia Aziz, a raíz de una cuestión prejudicial de un juzgado de Barcelona sobre las cláusulas abusivas de un contrato hipotecario. El tribunal consideró que la normativa española no protegía de forma efectiva a las personas consumidoras, porque los mecanismos judiciales no permitían frenar la ejecución mientras se examinaba la legalidad de esas cláusulas, y obligó a modificar la legislación hipotecaria y procesal. Aziz no reconoció un derecho general a conservar la vivienda ni canceló automáticamente las deudas, pero abrió nuevas vías de defensa judicial en el momento en que miles de familias se enfrentaban a ejecuciones.

El derecho a la vivienda tenía además un respaldo jurídico más amplio. El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos incluye la vivienda entre las condiciones de un nivel de vida adecuado. El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por España en 1977, reconoce el derecho a una vivienda adecuada, y las interpretaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales fijan obligaciones y garantías frente a los desalojos forzosos. En el ámbito estatal, el artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones para hacerlo efectivo y regular el uso del suelo para impedir la especulación.

La distancia entre estos reconocimientos y la realidad de las familias se hizo evidente tras la crisis. Un volumen colectivo de 2021 sobre la trayectoria de la PAH recoge, a partir del Barómetro Social de España, una estimación cercana a los dos millones de procedimientos por ejecuciones hipotecarias y conflictos arrendaticios por impago entre 2001 y 2018. Es una acumulación de procedimientos de distinta naturaleza, no el número de hogares desahuciados. El mismo trabajo examina cómo la falta de alternativas llevó a algunas familias a ocupar viviendas vacías, sobre todo de entidades financieras, la SAREB u otros grandes tenedores.

Las estadísticas oficiales dan la magnitud del proceso. Según la serie del Consejo General del Poder Judicial recopilada para este informe, entre 2007 y el primer trimestre de 2026 se registraron 950.045 ejecuciones hipotecarias. El año de mayor incidencia fue 2010, con 93.636 procedimientos iniciados, más de 256 diarios. Los lanzamientos judiciales practicados suman 627.901 entre 2013 y 2025, con un máximo en 2013 de 67.189, cerca de 184 al día, y otros 4.005 en el primer trimestre de 2026, unos 45 diarios. Son indicadores distintos: las ejecuciones son procedimientos iniciados para reclamar deudas garantizadas con inmuebles; los lanzamientos, desalojos judiciales efectivamente practicados, incluidos los de conflictos de alquiler. No pueden sumarse para saber cuántas familias han perdido su vivienda, pero muestran la dimensión y la persistencia de la crisis.

La organización de las personas afectadas logró cambios legislativos y soluciones concretas para muchas familias, pero la crisis no terminó con las primeras daciones en pago, las sentencias sobre cláusulas abusivas o los acuerdos de alquiler social. Las viviendas siguieron cambiando de propietario y muchas de las personas que habían conseguido quedarse volvieron a enfrentarse, años después, a nuevas amenazas de expulsión.

III. Fase 1 - La compra

Durante décadas, comprar un piso fue presentado en España como una de las decisiones más sensatas que podía tomar una familia. La propiedad significaba estabilidad, seguridad para la vejez y un patrimonio que dejar a los hijos. El alquiler, en cambio, se asociaba a algo provisional, a una etapa que debía superarse en cuanto los ingresos permitieran pedir una hipoteca. Esa preferencia no nació de las familias. Es el resultado de una política pública con casi setenta años de recorrido, que hizo de la propiedad privada la vía principal de acceso a un hogar.

En 1957, José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda de la historia española, formuló el principio que orientaría la política habitacional durante el resto de la dictadura y buena parte de la democracia posterior: "queremos un país de propietarios, no de proletarios", con un doble objetivo: crear una base social con interés en la estabilidad del sistema y reducir el conflicto entre el Estado, propietario de la vivienda social, y sus arrendatarios. El cambio fue profundo, en 1950, el 51% de la población española vivía de alquiler, un porcentaje que superaba el 90% en Madrid o Barcelona y en 2007, el 87% de la población estaba en régimen de propiedad, una proporción superior a la media europea. Entre una fecha y otra, la construcción de vivienda para la venta, las facilidades de financiación y las políticas fiscales favorables a la compra fueron desplazando al alquiler.

La democracia heredó ese modelo y, lejos de abandonarlo, lo consolidó. La Ley del Mercado Hipotecario de 1981 amplió el acceso al crédito hipotecario. En 1998, el Gobierno de José María Aznar aprobó una Ley del Suelo que liberalizó la calificación de terrenos urbanizables, una medida que, combinada con los bajos tipos de interés de la entrada en el euro, contribuyó a las condiciones que precedieron a la burbuja inmobiliaria de la década siguiente. Sus efectos dependían también del planeamiento urbanístico y de las competencias autonómicas y municipales. A todo ello se sumaron los incentivos fiscales, entre ellos la desgravación por compra de vivienda habitual, y una política económica que encontró en la construcción uno de sus principales motores.

Entre 1998 y 2007, España vivió una expansión inmobiliaria extraordinaria. Se levantaron cientos de miles de viviendas cada año, los precios subieron muy por encima de los salarios y los bancos compitieron por colocar hipotecas. Que el valor de los pisos no dejara de subir alimentaba la idea de que comprar era siempre una buena inversión, y hasta con precios altos esperar parecía arriesgarse a no comprar nunca.

Los bancos no se limitaron a financiar una demanda que ya existía: ayudaron a crearla. Concedieron hipotecas a plazos de décadas, por importes elevados respecto al precio de compra, y recurrieron a avales familiares para cerrar operaciones que los ingresos de quien pedía el préstamo difícilmente sostenían. En ocasiones, padres, madres y otros familiares pusieron su propia vivienda como garantía de la hipoteca de sus hijos, de modo que la responsabilidad de una compra podía alcanzar a varias generaciones.

Las tasaciones formaban parte del mecanismo. Con los precios en alza, una valoración cada vez más alta justificaba préstamos cada vez mayores, y la expectativa de que el inmueble seguiría revalorizándose reducía la percepción del riesgo, tanto para los bancos como para las familias. Pero las consecuencias de una caída de precios no se repartían por igual. El banco conservaba el derecho a reclamar la deuda en los términos del préstamo; la familia había comprometido sus ingresos futuros y, a veces, el patrimonio de quienes la avalaban.

Las familias que años después acudirían a la PAH de Barcelona permiten reconstruir ese periodo desde dentro. La mitad de sus hipotecas se firmaron en el bienio 2005-2006, y entre 2004 y 2007 se concentra el 84% de todas las hipotecas contratadas por quienes componen la muestra de un informe de 2018. El importe medio contratado rondaba los 200.000-250.000 euros, a devolver en plazos de 26 a 30 años en más de la mitad de los casos. No eran operaciones de especulación inmobiliaria: en muchos casos se trataba de familias trabajadoras que compraban la casa en la que pensaban vivir. Conviene recordar que es una muestra de familias que acabaron en la PAH, no del conjunto de las personas hipotecadas.

Un testimonio publicado en 2022 por Juanjo Ramón describe el contexto en el que se tomaban estas decisiones: la compra de una vivienda en 1998, con una cuota que no superaba el 30% de los ingresos del hogar y sin avales. Antes de firmar habían calculado los gastos y comprobado que la economía familiar los soportaba; en sus palabras, "habíamos hecho muchos números y comprado basándonos en ellos para poder vivir holgadamente". El relato ilustra que muchas compras no fueron imprudentes: se decidieron en unas circunstancias que parecían razonablemente estables y en las condiciones que ofrecían y aceptaban los propios bancos.

Pocas familias podían prever que el empleo, los ingresos y el valor de las viviendas cambiarían tanto y tan deprisa, ni que el sistema financiero que había facilitado el endeudamiento recibiría después ayudas públicas mientras miles de hogares afrontaban solos las consecuencias. Durante la burbuja, comprar se había presentado como una garantía de seguridad; cuando el mercado se hundió, para muchas personas esa garantía se convirtió en una deuda de la que resultaba extraordinariamente difícil salir.

Esa dimensión temporal sigue a la vista. Según el Instituto Nacional de Estadística, en su Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias, el 44,3% de las ejecuciones iniciadas en el primer trimestre de 2026 corresponden a hipotecas firmadas entre 2005 y 2008, proporción que en el segundo trimestre asciende al 46,7%. Ese mismo segundo trimestre, las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda habitual alcanzaron los 3.703 casos, un 27,5% más que un año antes y la cifra trimestral más alta en nueve años; el conjunto de ejecuciones sobre viviendas de personas físicas creció un 23,6% interanual. Casi veinte años después del estallido de la burbuja, los préstamos firmados en su punto álgido siguen apareciendo en los procedimientos de ejecución.

IV. Fase 2 - La crisis y el impago

Cuando empezaron a aparecer las primeras señales de agotamiento del mercado inmobiliario, millones de familias seguían pagando hipotecas contratadas durante los años de expansión. El precio de la vivienda había subido muy por encima de los salarios, pero el crédito fácil había permitido sostener las compraventas. A partir de 2007, el encarecimiento de la financiación, la desaceleración de la construcción y las primeras dificultades del sistema financiero empezaron a romper ese equilibrio. La crisis internacional de 2008 aceleró un proceso que en España tenía causas propias, ligadas al endeudamiento privado y a la dependencia económica del sector inmobiliario.

El reconocimiento político de la gravedad fue más lento que la propia crisis. Durante meses, el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero mantuvo el mensaje de que "España va bien", según recoge Catalunya Plural. En septiembre de 2008, el mismo mes de la quiebra de Lehman Brothers, la entonces ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, declaró que "este es un buen momento para alguien que quiera comprar una vivienda". Un número indeterminado de familias firmaron o mantuvieron sus hipotecas en ese periodo. El mensaje institucional chocaba con una realidad que ya empezaba a verse: caían las ventas, se complicaba la financiación y se destruía empleo, señales del final de un modelo económico construido sobre el crecimiento inmobiliario.

Para las familias hipotecadas, la crisis llegó por dos vías. La primera fue la pérdida de ingresos: el cierre de empresas, el paro y la precariedad laboral redujeron la capacidad de muchos hogares para afrontar sus pagos. La segunda fue el encarecimiento de las cuotas de las hipotecas a interés variable, sobre todo durante la subida del euríbor previa al desplome de los tipos. Familias que habían calculado sus gastos con una cuota determinada vieron cómo subía mientras sus ingresos se estancaban o desaparecían.

Un caso documentado en 2014 mediante trabajo etnográfico en la PAH de L'Hospitalet ilustra el mecanismo del impago: una familia con una hipoteca contratada en 2005 vio cómo su cuota mensual pasaba de 900 a 1.800 euros en el curso de unos meses, a medida que subía el euríbor, según documenta Maka Suárez. Duplicar el recibo convirtió una obligación asumible en una carga imposible de sostener. Y tras el impago, los intereses de demora agravaban todavía más la deuda: podían oscilar entre el 14% y el 30%, de modo que una familia que ya había pagado 80.000 euros de una hipoteca de 180.000 podía llegar a la subasta debiendo más de 200.000. El impago rara vez empezaba con la decisión de dejar de pagar. Antes se agotaban los ahorros, se pedía ayuda a familiares y amistades, se tiraba de tarjetas de crédito o se solicitaban nuevos préstamos para cubrir las cuotas. Muchas familias recortaron en alimentación, suministros, transporte o atención sanitaria para seguir pagando al banco. La vivienda ocupaba el primer lugar entre las obligaciones, aunque eso deteriorara las condiciones de vida de todo el hogar. Cada mensualidad pagada ganaba unas semanas, pero también retrasaba el momento de admitir que la situación era insostenible.

Los datos de la PAH Barcelona permiten ver qué causaba esos impagos. Según un informe de 2018, el 68,1% de los casos analizados se debieron a pérdida de empleo o situación de desempleo y el 22,3% a divorcio o separación, con las mujeres representando el 64% de estos casos; un 43,1% señaló la subida de la cuota hipotecaria como factor contribuyente. Las causas podían sumarse en una misma familia: perder el empleo podía coincidir con una subida de la cuota o con una ruptura de pareja que obligaba a sostener la vivienda con un único ingreso. Los ingresos netos medios de las familias afectadas rondaban los 939 euros mensuales, y en el 70% de los casos no llegaban a 1.200 euros. Con esos recursos, mantener una hipoteca firmada en plena expansión era en muchos casos materialmente imposible. La presión de las cuotas, además, no es cosa del pasado: en 2026, el euríbor encadenó tres meses consecutivos de subida y cerró mayo en el 2,804%, su nivel más alto en veinte meses.

La vergüenza fue una de las consecuencias menos visibles de la crisis hipotecaria. La propiedad se había presentado durante décadas como señal de estabilidad y responsabilidad, y no poder pagar la casa significaba, para muchas personas, haber fracasado en una de las decisiones más importantes de su vida. La investigación académica describe el primer efecto del impago como emocional antes que económico: vergüenza y aislamiento, como describe Melissa García-Lamarca. Algunas personas ocultaban la situación a familiares, amistades y vecinos; otras evitaban abrir las cartas del banco o contestar a sus llamadas. El miedo a perder la casa se mezclaba con el temor a ser juzgadas.

Un estudio de 2015 realizado con setenta personas afectadas por la PAH de La Rioja documenta ese tránsito mediante entrevistas directas, según Carmen Sabater y Joaquín Giró. Las organizaciones de acompañamiento describen a las personas llegando "con los ojos vacíos, el rostro pálido, con viseras para ocultar su rostro". Una persona entrevistada describe la experiencia de perder la vivienda como "meter 20 años de tu vida en unas cajas"; otra resume su posición como "a mí no me echan por morosa sino por ser pobre, ¡y a mucha honra!". Una casa guarda años de trabajo, relaciones, recuerdos y proyectos que las estadísticas hipotecarias no recogen. El mismo estudio registra que el 82,2% de los hogares españoles tenía la vivienda en propiedad en ese momento, proporción que caía a la mitad entre los menores de 30 años.

A esa situación se sumó un discurso público que cargaba la responsabilidad de la crisis sobre quienes se habían endeudado. La expresión "Haber vivido por encima de las posibilidades" se convirtió en explicación recurrente de los problemas económicos del país. Aplicada a las familias hipotecadas, atribuía a la decisión individual lo que fue una política de crédito, suelo e incentivos fiscales sostenida institucionalmente, e ignoraba el papel de las entidades financieras, de las políticas públicas que habían incentivado la compra y de las condiciones laborales que habían permitido asumir al principio los préstamos. El reproche se resumía en una frase que muchas personas afectadas oyeron una y otra vez: "nadie te puso una pistola en la cabeza para hipotecarte", expresión que Juanjo Ramón documentó en Catalunya Plural.

El argumento convertía una crisis económica y financiera en una suma de errores individuales. Quien había perdido el empleo debía responder por una deuda calculada sobre unos ingresos que ya no tenía. Quien había contratado una hipoteca variable debía asumir la evolución de los tipos de interés. Quien había comprado siguiendo las recomendaciones de bancos y administraciones era señalado por haber confiado en ellos. La responsabilidad de las entidades que concedieron y comercializaron aquellos préstamos quedaba en segundo plano.

La aparición de la PAH permitió cuestionar esa interpretación. Las primeras reuniones pusieron en contacto a personas que hasta entonces habían vivido sus problemas en solitario. Al compartir sus circunstancias comprobaron que sus experiencias se repetían: hipotecas concedidas en condiciones parecidas, pérdidas de empleo, dificultades para negociar con los bancos, amenazas de ejecución. Lo que cada familia había vivido como un fracaso particular aparecía como la consecuencia de un problema colectivo. La PAH resumió su posición en el lema "esto no es una crisis, esto es una estafa", como recoge Maka Suárez, que rechazaba que el coste del desplome inmobiliario recayera solo sobre quienes habían comprado una vivienda para vivir. Las asambleas devolvieron la capacidad de actuar a personas que habían llegado convencidas de que no tenían ninguna alternativa.

Pero el impago seguía avanzando por una vía que las familias apenas podían controlar. Cuando la negociación con el banco fracasaba y la deuda acumulada alcanzaba determinados límites, la entidad podía iniciar un procedimiento judicial para reclamar el préstamo. La familia dejaba de enfrentarse únicamente a una dificultad económica y pasaba a afrontar la posibilidad de perder legalmente su vivienda.



V. Fase 3 - La ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria convirtió las dificultades económicas de miles de familias en procedimientos judiciales que podían acabar con la pérdida de la vivienda. En España, la hipoteca no limitaba, con carácter general, la responsabilidad de quien había pedido el préstamo al propio inmueble. La vivienda era la garantía de la deuda, pero perderla no cancelaba necesariamente todo lo que quedaba por pagar. Esa característica del sistema hipotecario español se volvió decisiva cuando el valor de los inmuebles cayó después de 2008.

El procedimiento podía empezar cuando una familia acumulaba impagos suficientes para que el banco reclamara anticipadamente el préstamo, conforme al contrato y a la legislación aplicable. Desde ese momento, la deuda dejaba de ser solo las mensualidades atrasadas: el banco podía reclamar el capital pendiente, con los intereses y los gastos legalmente exigibles. Si la familia no lograba frenar el procedimiento mediante el pago, la negociación o una resolución judicial favorable, la vivienda podía acabar subastada y adjudicada a un tercero o al propio banco.

La caída de los precios agravó las consecuencias. Familias con hipotecas de 180.000, 200.000 o 250.000 euros podían descubrir que el inmueble ya no valía lo suficiente para cubrir la deuda reclamada, y esa diferencia podía seguir siendo exigible después de la ejecución, dentro de los límites que fijaba la ley. Una familia podía perder la propiedad de su casa y seguir obligada a devolver parte del préstamo con el que la había comprado.

Un informe de 2013, el primero de esta serie a escala estatal, documentó que entre 2008 y 2014 se produjeron en Catalunya 115.000 ejecuciones hipotecarias y 54.520 desahucios, más de la mitad con menores a cargo. Conviene distinguir ambos indicadores: la ejecución hipotecaria es el procedimiento para reclamar una deuda garantizada con un inmueble, y el desahucio, la ejecución material de la resolución judicial que obliga a entregar la vivienda. Además, no todos los desahucios procedían de ejecuciones hipotecarias, porque una parte correspondía a conflictos de alquiler y a otros procedimientos. Aun así, las cifras dan la medida de la emergencia de vivienda que acompañó al desplome inmobiliario.

Los problemas hipotecarios tampoco se repartieron por igual. Un análisis geográfico de 957 fichas de la PAH Barcelona (2013-2015) muestra que los distritos de Nou Barris y Sant Martí concentran el 55% de los afectados por problemas hipotecarios de la ciudad (35% y 20% respectivamente), según Eduard Sala, con una correlación moderada entre menor renta familiar y mayor incidencia hipotecaria. Dentro de Nou Barris, el barrio de Ciutat Meridiana llegó a conocerse popularmente como "Villa Desahucio". Estas cifras describen los casos registrados por la organización y no permiten calcular la incidencia sobre el conjunto de hogares de cada distrito, pero indican que la crisis se concentró en territorios populares, donde muchas familias dependían de salarios modestos, empleos inestables y préstamos a muy largo plazo, y perder ingresos tenía consecuencias especialmente graves.

En Barcelona, el 55% de las hipotecas de las familias afectadas correspondía a dos entidades, Catalunya Caixa y BBVA, ambas receptoras de ayudas públicas durante el rescate bancario, y un 36% de las personas encuestadas declaró haber recibido un trato que consideraba denigrante por parte de su banco. La negociación se producía en condiciones muy desiguales: las entidades contaban con departamentos jurídicos, capacidad económica y conocimiento especializado, y muchas familias afrontaban los procedimientos sin recursos para entender sus consecuencias o defender sus intereses.

El caso de Francisco Hurtado permite seguir este recorrido durante más de quince años. Un testimonio recogido en el informe de 2018 de la PAH Barcelona cuenta que, tras el cierre de su empresa en 2010, intentó vender su vivienda para saldar el crédito hipotecario, pero el banco no aceptó ofertas que no cubrieran la totalidad de la deuda. Según su propio relato, publicado en 2021, la falta de pago no respondía a falta de voluntad de pago. Después de la ejecución obtuvo un alquiler asequible con CaixaBank y pudo seguir en su casa, aunque a partir de entonces su seguridad dependía de la duración de un contrato y de las condiciones para renovarlo. Su caso no fue una excepción: unas familias fueron expulsadas y otras consiguieron daciones en pago o alquileres sociales, pero en ninguna, perder la propiedad puso fin al conflicto de vivienda, la continuidad en el hogar quedaba sujeta a nuevos contratos, decisiones empresariales y cambios legislativos. Una misma familia podía pasar por varias situaciones de inseguridad a lo largo de los años.

Mientras las entidades recibían distintas formas de apoyo y rescate, las familias endeudadas no obtuvieron una solución general que cancelara sus deudas al entregar la vivienda. La dación en pago, una de las principales reivindicaciones de la PAH desde su fundación, permite justamente eso: entregar el inmueble para extinguir la deuda hipotecaria en los términos acordados. La deuda que quedaba tras perder la vivienda alargaba durante años las consecuencias del procedimiento. Los embargos de ingresos o cuentas y las reclamaciones de cantidades pendientes dificultaban la recuperación, y la inclusión en ficheros de morosidad como ASNEF restringía durante años el acceso a alquiler, suministros y financiación, una de las barreras estructurales para volver a empezar. La PAH utiliza el término "muerte civil" para describir esta situación: la obligación de devolver el préstamo pendiente persiste tras la pérdida de la vivienda que lo garantizaba, mientras la entidad acreedora puede además obtener una segunda ganancia al revender el inmueble.

Con los años cambió también quién controlaba parte de las viviendas procedentes de la crisis hipotecaria. La reestructuración bancaria, la venta de carteras de activos y la entrada de fondos de inversión transformaron el mercado: viviendas que habían comprado familias y que luego se adjudicaron a bancos pasaron a formar paquetes que se comercializaban entre grandes operadores. Los registros de desahucios de la PAH Barcelona recogen ese desplazamiento: entre 2018-2019 y 2020-2022, el peso de los bancos como demandantes de desahucio descendió del 25% al 14%, mientras que el de los fondos de inversión aumentó del 11% al 25%, según el informe de Manuel Gabarre. Los cuatro operadores privados con mayor incidencia en el periodo más reciente son Blackstone (11,8%), la SAREB (11,3%), Cerberus (7,3%) y Lone Star (2,9%).

El cambio de propietario no eliminaba las necesidades de quienes seguían viviendo en esas casas. Para las familias, la vivienda seguía siendo su hogar; para quien la adquiría, era un activo dentro de una cartera que debía rendir. Las movilizaciones de la PAH consiguieron detener desahucios, negociar cancelaciones de deuda y abrir alternativas residenciales para numerosas familias. Una de las más importantes fue el alquiler social, que permitió a personas que habían perdido la propiedad seguir en su vivienda pagando una renta adaptada a su situación económica.



VI. Fase 4 - El alquiler social

La crisis hipotecaria dejó a miles de familias en una situación difícil de resolver. Habían perdido la propiedad de su vivienda, pero seguían necesitando un lugar donde vivir mientras tenían ingresos insuficientes para pagar un alquiler de mercado y tampoco podían obtener una nueva hipoteca. En numerosos casos, el piso que habían perdido seguía vacío o había pasado a la entidad que ejecutó el préstamo, continuar en la vivienda con un alquiler asequible se convirtió en una de las principales reivindicaciones de las personas afectadas. Perder la titularidad ya no tenía por qué significar un desahucio. Si la entidad propietaria aceptaba un contrato con una renta adaptada a los ingresos del hogar, la familia conservaba su vivienda y recuperaba cierta estabilidad. La fórmula cobraba especial peso cuando el inmueble había pasado a bancos rescatados con dinero público o a sociedades que habían comprado grandes carteras procedentes de ejecuciones hipotecarias.

Las primeras soluciones fueron fruto de negociaciones y acciones. La PAH acompañó a familias en los procedimientos de ejecución, organizó movilizaciones ante las entidades y reclamó que las viviendas adjudicadas se destinaran a alquileres sociales. La presión colectiva logró acuerdos que difícilmente se habrían conseguido negociando por separado. Pero el acceso a esas soluciones dependía de la voluntad de cada entidad y de la capacidad de organización de las personas afectadas, y sin una obligación legal general, familias en situaciones parecidas recibían respuestas distintas.

En Catalunya, la movilización llevó parte de esas reivindicaciones al terreno legislativo. La Ley 24/2015, del 29 de julio, contra los desahucios y la pobreza energética, nació de una Iniciativa Legislativa Popular impulsada por la PAH, el Observatori ODESCA y la Aliança contra la Pobresa Energètica (APE), que reunió 150.000 firmas y fue aprobada por unanimidad en el Parlament. La norma obligaba a los grandes tenedores a comprobar la situación de vulnerabilidad de la familia y a ofrecerle un alquiler social antes de un desahucio, con una renta ajustada a su capacidad económica según los porcentajes que fijaba la ley. Establecía además un mecanismo de segunda oportunidad para las deudas de vivienda, prohibía los cortes de suministros a hogares vulnerables y obligaba a la cesión temporal de pisos vacíos de entidades financieras.

La definición de "gran tenedor" ha cambiado varias veces. La Ley 24/2015 la limitó inicialmente a bancos y personas jurídicas propietarias de más de 1.250 metros cuadrados de vivienda; el Decreto-ley 17/2019 la amplió a personas físicas propietarias de más de quince viviendas; la Ley 1/2022, tras la anulación de ese decreto-ley por motivos de forma, recuperó esa definición y la extendió a personas físicas y jurídicas con más de diez viviendas; y la ley estatal 12/2023, por el derecho a la vivienda, fijó una definición para todo el Estado: más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o más de 1.500 metros cuadrados de superficie residencial, con un umbral que puede bajar a cinco inmuebles en zonas de mercado tensionado.

Detrás de esa sucesión de normas hubo una disputa de años. Las organizaciones por el derecho a la vivienda exigían obligaciones efectivas para quienes concentraban muchos inmuebles, y las impugnaciones cuestionaban aspectos competenciales y constitucionales de la regulación catalana. El Gobierno central recurrió la Ley 24/2015 ante el Tribunal Constitucional, que mantuvo su suspensión durante meses alegando riesgos para la "sostenibilidad del sistema financiero", el mismo argumento empleado para suspender leyes equivalentes en Andalucía, Navarra, Canarias y el País Vasco. Las reformas posteriores también acabaron recurridas, de modo que los derechos de las familias y las obligaciones de las entidades dependían de un marco jurídico en constante cambio.

Aun así, la legislación catalana permitió ofrecer miles de alquileres sociales. Según datos de la Agència de l'Habitatge de Catalunya, entre 2017 y 2023 se registraron 19.925 ofrecimientos de alquiler social, que, aplicando el tamaño medio del hogar catalán, equivalen a unas 49.813 personas. En el mismo periodo, el CGPJ registró 70.552 lanzamientos practicados en Catalunya. De ahí sale el 28,2% con el que el Grupo Promotor de la ley estima el efecto máximo de la norma sobre los desahucios. Hay que tener en cuenta que los ofrecimientos no son contratos firmados, no todas las situaciones en que se produjeron habrían acabado en lanzamiento, y que para calcular el impacto real habría que saber cuántas ofertas se convirtieron en contratos y cuántos procedimientos se suspendieron o no llegaron a iniciarse. Lo que sí muestran los datos es el efecto de la reforma de 2022: los ofrecimientos aumentaron un 294% respecto al año anterior, coincidiendo con la recuperación de la vigencia plena de la Ley 1/2022.

La Ley 1/2022, del 3 de marzo, amplió la Ley 24/2015 e introdujo la obligación de renovar el alquiler social cuando, al vencer el contrato, la familia seguía en situación de vulnerabilidad. La renovación era decisiva. Los alquileres sociales habían evitado la expulsión inmediata de muchas familias, pero sus contratos tenían una duración determinada, y al vencer la necesidad de vivienda no había desaparecido. Muchas personas seguían con ingresos modestos, pensiones reducidas o situaciones laborales que les impedían acceder al mercado privado. Si el propietario podía negarse a renovar sin ofrecer alternativa, la familia volvía al mismo riesgo de pérdida del hogar que había motivado la intervención.

En octubre de 2024, el Tribunal Constitucional (sentencia 120/2024, del 8 de octubre), a raíz de un recurso de más de cincuenta diputados del Grupo Popular, declaró inconstitucionales varios preceptos de la Ley 1/2022, entre ellos la obligación de renovar el alquiler social cuando se extinguía el contrato, por invadir la competencia estatal sobre legislación procesal, y el artículo 7, por vulnerar el principio de culpabilidad. La obligación de ofrecer alquiler social se mantuvo en los supuestos que ya preveía la Ley 24/2015, y los contratos firmados antes de la sentencia siguieron en vigor. Sin la obligación de renovar, la familia podía quedarse sin renovación y volver al riesgo de perder su hogar.

El alquiler social ha cubierto una buena parte de la emergencia a la que se quería dar respuesta con la Ley 24/2014, pero ante un marco legal tan cambiante y siempre en contra de ofrecer alquileres tan bajos, para muchas familias la seguridad residencial tiene fecha de vencimiento.

VII. Fase 5 - La no renovación

Una familia que ha cumplido todas sus obligaciones puede volver al punto de partida cuando su contrato de alquiler social vence. Aquí no hay hipoteca impagada ni banco reclamando una deuda: el alquiler está al corriente y basta con que la propiedad comunique que no renovará para que la familia tenga que irse, salvo que exista una prórroga legal u otra protección. No hace falta procedimiento judicial, y por eso este conflicto escapa a lo que las movilizaciones de la crisis aprendieron a frenar: ejecuciones, daciones en pago y lanzamientos.

El mercado agrava la salida. Quien paga una renta ajustada a una pensión o a un salario modesto encuentra en su barrio pisos que cuestan varias veces esa cantidad, y la alternativa a veces no es otro piso, sino irse del municipio, alejarse de la familia o depender de soluciones provisionales.

Tras la anulación de la obligación de renovar por el Tribunal Constitucional en 2024, una sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de junio de 2025 fijó que seguir pagando la renta no da derecho a la renovación y que basta un burofax para no prorrogar el contrato, según idealista/news. Con ese criterio, cumplir el contrato y tener derecho a renovarlo son cosas distintas, aunque la sentencia no niega otras formas de protección, que dependen del tipo de contrato, de la normativa aplicable y de cada caso.

El caso de Francisco Hurtado recorre estas etapas sin cambiar de piso: impago hipotecario, ejecución, alquiler social con CaixaBank y, el 14 de mayo de 2026, un vencimiento sin renovación inicial. CaixaBank solo lo resolvió con una prórroga de dos años, tras reunir unas 600 firmas de apoyo y acogiéndose al Real Decreto-ley de prórroga de alquileres de la sección XII. Según la PAH, la prórroga es insuficiente, porque el alquiler sigue absorbiendo aproximadamente la mitad de sus ingresos.

Mientras tanto, la compraventa de carteras ha cambiado la relación entre propietarios e inquilinos. Tras la crisis financiera, bancos, sociedades inmobiliarias y fondos adquirieron carteras que incluían viviendas habitadas, procedentes de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago, promociones de vivienda protegida o parques que habían cambiado de titularidad. Su origen jurídico y su régimen de protección eran distintos, pero las viviendas circulaban entre propietarios con las familias dentro.

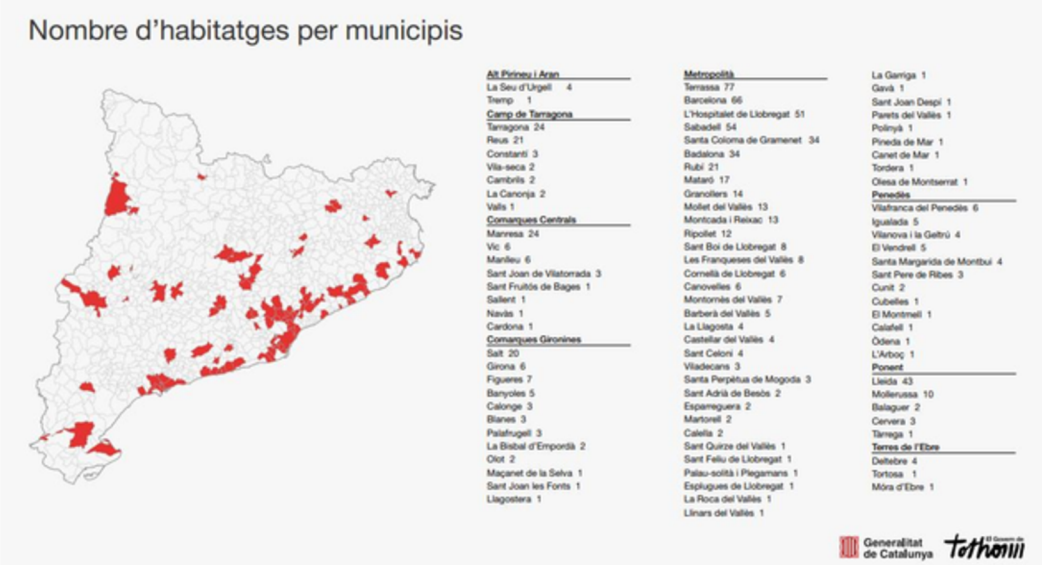
Madrid ofrece uno de los antecedentes más conocidos. En 2013, el Ayuntamiento vendió 1.860 viviendas sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo a un fondo, con un beneficio del 227% para Blackstone en un periodo reducido, en la misma operación en que adquirió una cartera de 100.000 hipotecas de Catalunya Caixa.

Años después, unas 5.000 familias se vieron afectadas cuando Brookfield compró un paquete de activos a Blackstone: los alquileres sociales, de unos 500 euros en 2013, subieron en cada renovación hasta cerca de 1.000 euros, según eldiario.es.

En Catalunya se registró un patrón parecido en junio de 2026, con una administración pública como demandante. Los desahucios en pisos de la Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) se intensificaron, con al menos diez casos identificados en Barcelona por subrogación del contrato, impagos u ocupación; no todos correspondían a contratos de alquiler social vencidos. El 15 de mayo de 2026, activistas de la Confederació Sindical d'Habitatge de Catalunya (COSHAC) se manifestaron en la sede de la AHC para exigir la suspensión de los desahucios, y la Mesa de Emergencia de Barcelona alcanzó en ese periodo su máximo histórico, con 754 familias en lista de espera.

Algunas carteras incluían familias desahuciadas. En 2015, la Generalitat anunció que podía optar a comprar 1.404 pisos de entidades financieras a precios de entre 5.000 y 20.000 euros, los que los bancos ofrecían a fondos de inversión por pisos procedentes de desahucios y daciones en pago. De ellos, 904 eran de CatalunyaCaixa, que los ofrecía a Blackstone, el fondo que se había hecho con el control de sus hipotecas; la mayoría estaban en el área metropolitana de Barcelona, con 150 en L'Hospitalet de Llobregat y 142 en Barcelona. Los precios iban de 5.000 euros en Palafrugell y 6.000 en Tortosa a 10.000 en Lleida, 20.000 en Sabadell y algo más de 20.000 en Barcelona, según eldiario.es. Las cifras no son directamente comparables con lo que las familias pagaron por sus casas, porque el precio de una cartera, las deudas asociadas y las condiciones de cada operación responden a mecanismos distintos. Aun así, una familia pudo perder su vivienda por no devolver un préstamo de cientos de miles de euros y, años después, ese inmueble se ofrecía a un fondo de inversión por una fracción de ese valor.

La compra pública ha resuelto algunos conflictos, como en febrero de 2025, cuando la Generalitat anunció la compra por tanteo y retracto de 743 pisos procedentes de ejecuciones hipotecarias, por 72 millones de euros, para mantener en titularidad pública a las familias del programa Reallotgem que viven en ellos, según la nota de prensa del Govern.



En Casa Orsola, un edificio del Eixample con unas veinte viviendas, la movilización del Sindicat de Llogateres llevó al Ayuntamiento y a la fundación Hàbitat3 a negociar su compra ante el riesgo de desahucio de sus inquilinos, lo que detuvo los desahucios y sometió el edificio a criterios de alquiler social. Son operaciones que exigen recursos y negociación caso a caso mientras siguen venciendo contratos, y no resuelven la escasez de vivienda asequible. El parque de vivienda pública de Barcelona se sitúa en un 1,35% del total.

La venta de viviendas habitadas supone un paso más en este proceso. Cuando vence un contrato de alquiler social, e incluso mientras sigue vigente, el propietario puede ofrecer la vivienda a quienes residen en ella antes de sacarla al mercado, a un precio que muchas familias no pueden asumir. Es la práctica de Anticipa, filial de Blackstone, que ofrece a sus inquilinos la posibilidad de comprar el piso a precios actuales de mercado, sin tener en cuenta cuánto pagó el fondo por adquirirlo ni, en el caso de las familias que anteriormente eran propietarias, las cantidades que ya habían abonado de hipoteca antes de perder la vivienda y los años que llevan pagando un alquiler social.

Fuentes de la empresa habían anunciado la intención de no renovar 400 contratos de alquiler social, tras hacerse pública la práctica, Blackstone asegura que no llevará a cabo una liquidación masiva de qalquileres y que negociará cada situación individualmente.

El conflicto ha ido cambiando de interlocutor: primero los bancos que financiaron las compras, después las entidades que se quedaron con las casas y ahora propietarios que no renuevan o que venden. Para los grandes operadores, el mismo inmueble ha pasado de garantía hipotecaria a vivienda adjudicada, activo en alquiler y producto en venta.

Es el caso de Vilma, vecina de L'Hospitalet de Llobregat, que compró su vivienda antes de la crisis de 2008, pero las dificultades para afrontar la hipoteca con Banco Popular la llevaron a acordar una dación en pago. El piso terminó en manos de Blackstone, con quien firmó dos contratos sucesivos de alquiler social.

Tras recibir la negativa a renovar el contrato por tercera vez, Anticipa le ofrece comprar por 227.000 euros la misma vivienda que años atrás había sido suya, una cantidad que considera injusta y que no puede asumir.

https://www.instagram.com/pah_barcelona/reel/DbYkCgHzByj/



VIII. Fase 6, la venta del piso habitado

Nota terminológica: este informe usa la expresión "piso habitado" para las viviendas en las que residen familias con contratos de alquiler social o asequible vigentes, y las distingue así de la ocupación sin título habilitante. Un contrato en vigor no impide necesariamente la venta del inmueble, pero obliga a examinar los derechos que conserva la parte arrendataria frente a la nueva propiedad.

La última fase empieza cuando una familia que perdió su vivienda en la crisis hipotecaria y consiguió quedarse con un alquiler social descubre que el inmueble está otra vez en venta. En algunos de los casos documentados por la PAH Barcelona, la entidad propietaria le ofrece comprarlo a un precio vinculado al mercado actual. Si no puede, la vivienda puede pasar a otro propietario aunque el contrato siga vigente. Las familias no se enfrentan necesariamente a un desahucio inmediato ni han incumplido nada, el problema es que su continuidad en casa vuelve a depender de las decisiones de quien compra y de las protecciones legales aplicables.

La oferta se formula sobre el valor actual de la vivienda. Ni los pagos de la etapa hipotecaria ni las rentas posteriores se traducen, por sí mismos, en una rebaja del precio. Son relaciones jurídicas distintas, pero para la familia forman la historia de su sufrimiento: durante años destinó gran parte de sus ingresos a conservar el hogar y ahora se le propone otra operación para recuperarlo.

Comprar no está al alcance de todas. Algunas familias conservan deudas de la ejecución, han sufrido embargos o figuran en ficheros de morosidad; otras han pasado largos periodos en paro, tienen ingresos reducidos o dependen de una pensión. Quienes compraron con treinta o cuarenta años pueden recibir la oferta cerca de la jubilación o ya jubilados, sin plazo para devolver un préstamo. Y las entidades valoran ingresos, estabilidad laboral, deudas, edad y plazo: una familia que accede al alquiler social precisamente por su situación económica difícilmente consigue financiación para comprar a precio de mercado.

El mercado de 2026 ensancha esa distancia. Según el Instituto Nacional de Estadística, en el primer trimestre se constituyeron 131.554 hipotecas, el volumen más alto para ese periodo en quince años. El Índice de Precios de Vivienda, publicado el 7 de septiembre, registró en el segundo trimestre una subida interanual del 12,2%, el 45º trimestre consecutivo de aumentos y el sexto seguido por encima del 12%: un 12,9% en la vivienda de segunda mano y un 7,4% en la nueva. Entre el precio de compra original, el valor de adjudicación tras la ejecución y el precio actual hay una diferencia considerable, y el precio que se ofrece a la familia responde a un mercado que ha subido con fuerza, no a la capacidad de pago que justificó el alquiler social.

Si la familia no compra, la propiedad puede vender a un tercero: un fondo, una sociedad inmobiliaria, una empresa patrimonial o un particular. Los portales anuncian estas viviendas como oportunidades de inversión, por debajo del precio de mercado y a veces con la mención expresa de un "contrato social vigente". El descuento no significa que el inmueble valga menos como vivienda, sino que quien compra no tiene el uso inmediato y debe respetar el contrato. Compensa a quien calcula que, al terminar el contrato o cuando sea legalmente posible recuperar la posesión, podrá vender sin inquilinos, alquilar en otras condiciones o usar la vivienda.

La venta de una vivienda arrendada no extingue por sí sola el contrato: la Ley de Arrendamientos Urbanos subroga al comprador en la posición del arrendador, con efectos que dependen de la fecha del contrato, su duración y el régimen aplicable. El nuevo propietario no puede exigir la salida inmediata, pero al vencer el contrato puede decidir no prorrogarlo si la ley lo permite, y la continuidad vuelve a depender de una negociación. Ese margen se ha reducido: la sentencia del Tribunal Constitucional de octubre de 2024 anuló determinadas obligaciones de renovación del alquiler social y restó alcance a las impuestas a los grandes tenedores, y la moratoria antidesahucios, vigente desde abril de 2020, tampoco cubría este caso, porque no se aplicaba a la finalización de un contrato de alquiler social ni regulaba la venta de viviendas habitadas. En 2026 esa moratoria se retiró y se reactivaron 70.000 procedimientos suspendidos.

La sucesión de propietarios complica la negociación. La entidad que ejecutó la hipoteca no es necesariamente la que concedió el alquiler ni la que vende después, y una vivienda puede pasar por varias sociedades y fondos con criterios de gestión distintos. Las obligaciones no desaparecen con el cambio de titular, pero identificar al interlocutor y llegar a un acuerdo cuesta más.



IX. El precio pagado: material y emocional

Cuando una familia que perdió su vivienda recibe la oferta de volver a comprarla, la operación se plantea en función de su capacidad económica actual, que depende de lo ocurrido antes: años de hipoteca, la pérdida de la propiedad en una ejecución, deudas pendientes y una parte de los ingresos destinada posteriormente al alquiler social.

En lo que al coste material se refiere, el precio de mercado que se pide en la recompra no refleja ese esfuerzo. Las cuotas hipotecarias pagadas antes del impago no dan derecho a descuento en una recompra, ni los alquileres sociales posteriores cuentan como aportación. Jurídicamente son pagos de relaciones distintas, pero para quienes los hicieron son la historia de su sufrimiento durante años.

La ejecución hipotecaria deja secuelas financieras. Cuando la adjudicación no cubre toda la deuda, algunas familias siguen debiendo después de perder la casa, y los embargos, la dificultad para obtener crédito y la inclusión en ficheros de morosidad condicionaron durante años sus posibilidades. Aunque cancelaron las deudas, la pérdida de patrimonio y el tiempo transcurrido redujeron su capacidad de ahorro.

El contexto es de dificultad creciente para acceder a la vivienda. Cataluña cerró 2025 con un 24,8% de su población en riesgo de pobreza o exclusión social, la tasa más alta en una década, y el umbral de riesgo de pobreza se situó en 13.862 euros anuales para una persona sola y en 29.109 euros para un hogar de dos adultos y dos menores. Son cifras de la población general, no de las familias afectadas. Hay además 568.000 hogares catalanes con precariedad habitacional; el riesgo de pobreza llega al 34,4% entre quienes viven de alquiler, frente al 11,3% de quienes tienen la vivienda en propiedad, y entre 2014 y 2025 los alquileres subieron un 58,07%, lo que dificulta encontrar alternativa cuando termina un contrato social o asequible. El 1,2% de grandes tenedores posee cerca de una cuarta parte del parque inmobiliario considerado, con una media de 41,6 viviendas cada uno.

Entre las personas afectadas por desahucios, la situación es más precaria: un estudio de 2015 documentó que el 40% de las familias participantes ingresaba menos de 749 euros al mes, y el 65% de los hogares monoparentales.

Sin embargo, más allá del coste material, es necesario poner el foco en el precio emocional que se paga en una situación así.Perder la vivienda en una ejecución es una herida que no se cierra. No desaparece cuando se cancela la deuda ni cuando se consigue un alquiler social: la casa donde se criaron los hijos, donde se forjó con ilusión un proyecto de vida, deja de ser de la familia, y esta sigue viviendo en ella, a veces entre las mismas paredes, sabiendo que ya no le pertenece.

Las cifras muestran hasta dónde llega el daño. Una investigación de 2014 con 905 personas de la PAH en Catalunya, comparada con la Encuesta de Salud de Catalunya del mismo periodo, encontró una prevalencia de mala salud mental del 90,6% en las mujeres y del 84,4% en los hombres, frente al 15,5% y el 10,2% en la población general. El diseño del estudio no permite atribuir toda la diferencia al procedimiento hipotecario.

La misma investigación halló peor salud autopercibida entre quienes habían sido desahuciados sin dación en pago que entre quienes habían cancelado la deuda entregando la vivienda: a la pérdida del hogar se sumaba la carga de seguir respondiendo por una propiedad que ya no se tenía. Un informe de 2015 registró síntomas de tristeza en la mitad de los niños y niñas de las familias estudiadas, frente al 10% de la población infantil de referencia, y cambios de escuela en el 80% de las familias. Una investigación con metodología de Fotovoz, con 18 participantes de la PAH Barcelona, identificó diez categorías de factores mediadores entre la inseguridad residencial y la salud.

La subjetividad endeudada, concepto de Melissa García-Lamarca, explica por qué el impago se vive como fracaso personal aunque responda a una crisis colectiva: la obligación de pagar se interioriza hasta que muchas personas se sienten responsables de una situación en la que también intervinieron el mercado laboral, la concesión de crédito y las decisiones de los bancos. La organización colectiva de la PAH ayudó a cuestionar esa lectura, pero recuperar capacidad de actuación no borra las consecuencias acumuladas: una dación en pago, un desahucio detenido o un alquiler social resuelven una amenaza inmediata sin reparar todo lo perdido.

Por eso la oferta de compra llega como un golpe bajo. Quien la recibe ve abrirse una posibilidad: volver a ser dueña de la casa que le quitaron, cerrar la herida comprando lo que perdió, recuperar con una firma lo que años de impago, ejecución y alquiler no han devuelto. La esperanza es comprensible, y es lo que hace el daño. La cifra que se pide es la de un mercado que la familia no puede pagar, sin ahorros, sin acceso al crédito y a veces sin la edad que exige una hipoteca, y la operación que prometía reparar queda fuera de su alcance. La casa se pierde por segunda vez, ahora con la culpa añadida de no haber podido estar a la altura de lo que se le propone.

La asimetría está en lo que cada parte pone en la mesa. Para quien vende, es una transacción dentro de una cartera. Para la familia, es la ocasión de recuperar el hogar y de dejar atrás el trauma, y lo que se le pide no incluye lo ya pagado ni lo ya sufrido. Quienes afrontaron el impago con hijos pequeños pueden estar ahora cerca de la jubilación, con menos ingresos, menos acceso al crédito y menos capacidad para otra mudanza, y la pérdida llega en un momento de la vida en que ya no queda tiempo para empezar de nuevo.

X. Los límites de las conquistas

Desde 2009 la PAH ha detenido desahucios, negociado soluciones para familias endeudadas e impulsado cambios legislativos, pero algunas de sus principales reivindicaciones solo se incorporaron en parte al ordenamiento jurídico. Ese balance explica por qué las familias que se quedaron en su vivienda con un alquiler social vuelven a estar hoy en riesgo de perderla.

La dación en pago retroactiva fue una de las primeras reivindicaciones. La PAH impulsó con otras organizaciones una Iniciativa Legislativa Popular respaldada por cerca de un millón y medio de firmas para que entregar la vivienda cancelara la deuda, pero la propuesta no se convirtió en una obligación legal general.

En 2012 el Gobierno aprobó, mediante el Real Decreto-ley 6/2012, un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria que prevía la reestructuración de deudas y, en determinadas condiciones, la dación en pago. Desde su puesta en marcha se han recibido 188.358 solicitudes y se han resuelto 72.102 operaciones: 63.705 con reestructuración de la deuda, 8.377 con dación en pago y solo 20 con quita. La adhesión de 88 entidades llevó a aplicar la dación en más del 40% de las ejecuciones con entrega de vivienda entre 2013 y 2015. El Código dio solución a miles de familias, pero su aplicación dependió de requisitos económicos y de los procedimientos de cada entidad, y la cancelación de la deuda por entrega de la vivienda nunca se reconoció como un derecho de todas las personas afectadas.

El alquiler social asequible fue otra conquista. La Ley 24/2015 obligó en Catalunya a determinados grandes tenedores a ofrecer alquiler social antes de iniciar ciertos procedimientos de pérdida de vivienda, y otras comunidades aprobaron normas equivalentes. Muchas familias evitaron la expulsión y siguieron en su hogar, pero la medida no llegó a la mayoría de las personas desahuciadas ni se extendió al conjunto del Estado. Las modificaciones posteriores y las sentencias del Tribunal Constitucional limitaron además algunas obligaciones de renovación de la norma catalana, de modo que la protección frente al desahucio inicial no siempre garantizó la continuidad del contrato años después.

La campaña Stop Desahucios convirtió la presencia colectiva ante las viviendas amenazadas en una herramienta para frenar lanzamientos y obligar a las entidades a negociar. No existe un recuento estatal sistematizado de las paralizaciones, y los de cada plataforma usan periodos y criterios propios. PAH Barcelona documenta 1.470 desahucios paralizados entre 2016 y 2025, y un balance de ámbito estatal recoge 4.065 lanzamientos paralizados, sin precisar su metodología. Son registros del propio movimiento y no equivalen a las estadísticas judiciales, que contabilizan 627.901 lanzamientos practicados entre 2013 y 2025.

El movimiento cambió también la percepción pública del endeudamiento. En los primeros años de la crisis, el impago se presentaba a menudo como fruto de decisiones individuales irresponsables, y la PAH cuestionó esa lectura con asesoramiento colectivo, movilizaciones y denuncia de las prácticas bancarias. Ada Colau y Adrià Alemany afirmaron en 2014 que "la PAH ya ha ganado", por haber transformado el debate público y logrado que miles de personas dejaran de vivir su situación como un fracaso personal, aunque eso no resolvió el problema estructural.

Esa insuficiencia responde a una decisión política sostenida. Cada conquista llegó recortada, como adhesión voluntaria o con fecha de caducidad. El Código de Buenas Prácticas dejó la dación en pago a la voluntad de cada entidad, y la Iniciativa Legislativa Popular que la hacía obligatoria no prosperó. En 2024, el Tribunal Constitucional estimó parcialmente un recurso del PP contra la reforma catalana de 2022 y anuló preceptos que ampliaban la obligación de ofrecer alquiler social antes de demandar y que establecían la renovación de los contratos de alquiler social. La moratoria antidesahucios, vigente desde 2020, dejó de estarlo en 2026 después de que un bloque formado por PP, Vox y Junts rechazara su prórroga en enero y febrero. Ese mismo bloque tumbó en abril y septiembre las prórrogas de alquiler y en octubre los dos decretos del Gobierno. La protección convalidada en noviembre vuelve a ser temporal: suspende determinados desahucios hasta 2030. Esa sucesión de rechazos y suspensiones con el tiempo apunta a una voluntad política de mantener el reparto actual del riesgo, en el que la deuda y la pérdida de la vivienda recaen en las familias y no en quien concedió el crédito o compra la cartera.

El balance es desigual. Las conquistas permitieron que muchas familias cancelaran deudas, evitaran desahucios o permanecieran en sus viviendas con un alquiler social, pero no las acompañaron durante todo su recorrido. La venta a terceros de viviendas con alquiler social vigente se produce en ese vacío, y las familias que evitaron la expulsión pueden encontrarse años después con una oferta de recompra que no pueden pagar o con un contrato de continuidad incierta, sin una solución duradera frente a las decisiones de los sucesivos propietarios.

XI. Género y migración en los procesos de desposesión

La crisis de la vivienda no golpea a todos por igual. Las mujeres que sostienen solas a una familia y las personas migrantes tienen más dificultades para acceder a una vivienda estable, afrontar los gastos del hogar y encontrar una alternativa cuando reciben una orden de desahucio, algo que muestran tanto los registros de emergencia habitacional como las investigaciones con personas afectadas.

En Barcelona, las familias monoparentales, mayoritariamente encabezadas por mujeres, son el 29,4% de los hogares atendidos por riesgo de pérdida de vivienda y el 47,6% de las familias con menores en esa situación. Según el Servicio de Intervención y Mediación ante situaciones de Pérdida de Vivienda y Ocupaciones (SIPHO), el 87,4% de los casos atendidos incluye menores, frente al 35,9% del conjunto de hogares de la ciudad. Con hijos y un solo ingreso, encontrar otra vivienda es más difícil en un mercado que pide contratos estables, garantías y pagos iniciales altos.

En las investigaciones de la PAH de Barcelona y sus entidades colaboradoras también predominan las mujeres. En uno de esos estudios, el 71% eran mujeres y el 43,2% procedía de países de renta media o baja. Entre las mujeres migradas, el 52,5% declaró haber sufrido discriminación racista en el acceso a la vivienda o a los suministros, frente al 9,1% de los hombres, una experiencia que limita las opciones residenciales incluso con ingresos suficientes para pagar un alquiler.

El origen migratorio condicionó además la relación de muchas familias con el sistema hipotecario. La antropóloga Maka Suárez documentó, en un estudio etnográfico de 2014 con familias ecuatorianas de la PAH de L'Hospitalet de Llobregat, cómo cambió el trato antes y después de la crisis. En la expansión inmobiliaria, comprar se les presentaba como una inversión segura que incluso podía venderse si volvían a su país; cuando llegaron los impagos, algunas personas entrevistadas contaron que empleados bancarios les preguntaron por qué no regresaban. El discurso que había promovido su entrada en el mercado de la propiedad pasó a cuestionar su permanencia en España.

También ha cambiado a quién afectan los desahucios. La investigación etnográfica de Julieta Lechini, de máster y desarrollada durante catorce meses entre 2025 y 2026 en la PAH Barcelona y la cooperativa de vivienda Les Juntes, describe un panorama dominado por los conflictos de alquiler: según los datos del CGPJ de 2025 que recoge, los impagos de alquiler superan el 75% de los casos y las personas deudoras de hipoteca son hoy una minoría.

El alquiler pesa más en la población migrante. Lechini cita un estudio de 2025 según el cual vive de alquiler el 70% de los hogares migrantes, frente al 14% de los españoles de referencia, y paga de media unos 200 euros más por viviendas comparables. Uno de cada cuatro cambió de residencia más de tres veces en cinco años y el 35% sufrió un traslado forzado en su última mudanza, una inseguridad que las estadísticas de desahucios judiciales no recogen. En 2023, la población extranjera era el 25,4% de los habitantes de Barcelona, el porcentaje más alto de su serie histórica desde 1977, según datos del Ajuntament que cita Lechini. Su presencia en los servicios de emergencia habitacional debe leerse junto a ese peso demográfico y a las barreras del mercado: la discriminación por origen, la dificultad para acreditar ingresos y la precariedad de ciertos empleos reducen el acceso a contratos de alquiler en condiciones similares a las del resto.

La situación administrativa añade otra barrera. Diana Mata-Codesal, en una investigación etnográfica de 2024 y 2025 con madres migrantes en situación irregular en Barcelona, llama cronopolítica habitacional a unos tiempos institucionales que no responden a la urgencia de las familias. En el barrio estudiado, la espera media para una primera cita individual con los servicios sociales era de dos meses, y desde la inscripción en la Mesa de Emergencia Habitacional hasta el acceso a una vivienda pasaban más de dos años. Una madre con menores a cargo, sin red familiar cercana o sin poder formalizar un contrato, puede acabar aceptando alojamientos temporales o condiciones inadecuadas mientras espera.

Algunas investigaciones presentan también la ocupación de viviendas vacías como respuesta a la falta de alternativas: los informes de las organizaciones sociales documentan casos de mujeres que, tras un desahucio, ocupan viviendas vacías de grandes tenedores. Es una figura distinta de los pisos habitados con contrato de alquiler social vigente y del allanamiento de morada, que protege la inviolabilidad del domicilio, y mezclarlas bajo una misma etiqueta alimenta el estigma. Las denuncias por allanamiento de morada fueron 185 en toda España en 2022, ninguna en Barcelona.

Las medidas de protección de la última década han ayudado a algunas de estas familias, aunque su aplicación depende de requisitos legales y administrativos que no siempre resultan accesibles. Según un informe de 2022, la Ley catalana 24/2015 evitó al menos 1.000 desahucios al año y 200.000 cortes de suministros en Catalunya, sin llegar a la mayoría de los casos. La Ley estatal 12/2023 por el derecho a la vivienda prohibió los "desahucios abiertos" sin fecha fija en todos los tipos de proceso; amplió la suspensión del procedimiento de uno a dos meses si el propietario es persona física y de tres a cuatro si es persona jurídica; fijó un criterio objetivo de vulnerabilidad en los desahucios de alquiler (renta superior al 30% de los ingresos familiares) y estableció una intermediación previa obligatoria para los grandes tenedores. Su alcance concreto depende del tipo de procedimiento, de la vulnerabilidad acreditada y de la normativa de cada territorio.

XII. 2026, un año clave

Entre enero y octubre de 2026, un bloque parlamentario formado por PP, Vox y Junts, con apoyo puntual de UPN y Podemos, aprobó una secuencia de votaciones que eliminó o redujo varias protecciones legales relacionadas con la vivienda. El 12 de noviembre, la Diputación Permanente convalidó un nuevo decreto que restablece la suspensión de determinados desahucios hasta 2030.

Según datos del Consejo General del Poder Judicial publicados en marzo de 2026, en 2025 se practicaron 24.540 desahucios en España, de los que el 74,6% (18.317) correspondió a impago de alquiler y el 17,7% (4.356) a ejecuciones hipotecarias. La moratoria antidesahucios, vigente desde abril de 2020, suspendió hasta el 24% de los procedimientos de desahucio abiertos en España entre 2020 y 2024, protegiendo a cerca de 60.000 hogares.

La cronología de las medidas adoptadas entre diciembre de 2025 y noviembre de 2026 es la siguiente:

- **16 de diciembre de 2025.** La Comisión Europea presenta el primer Plan Europeo para la Vivienda Asequible. Según Eurostat, los precios de compraventa han subido un 55% y los de alquiler un 26% en la Unión Europea desde 2010, con 1,3 millones de personas sin hogar. La PAH valoró el plan como insuficiente, señalando la ausencia de límites vinculantes al poder de los grandes propietarios.
- **27 de enero de 2026.** El bloque PP-Vox-Junts rechaza el decreto ómnibus que incluía la prórroga de la moratoria antidesahucios.
- **9 de febrero de 2026.** El Parlamento Europeo aprueba en comisión un informe de recomendaciones sobre la crisis de la vivienda, impulsado por el eurodiputado Borja Giménez Larraz (PPE), que incluye un registro europeo de ocupaciones ilegales.
- **19 de febrero de 2026.** La Generalitat de Catalunya aprueba un freno a las compras especulativas de vivienda en 271 municipios declarados zona de mercado tensionado.
- **26 de febrero de 2026.** El bloque parlamentario rechaza la moratoria presentada de forma independiente. Desde esa fecha, 70.000 procedimientos de desahucio suspendidos quedan reactivados.
- **21 de abril de 2026.** Se admite a trámite una proposición de ley del PP que incluye desahucios exprés para bancos y fondos de inversión, la rebaja del umbral de vulnerabilidad económica de 1.800 a 900 euros mensuales, y la derogación de artículos de la Ley de Vivienda de 2023 sobre zonas de mercado tensionado.
- **22 de abril de 2026**. El Gobierno aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dotado con 7.000 millones de euros.
- **29 de abril de 2026.** El bloque parlamentario rechaza el decreto de prórroga de alquileres, que habría afectado a tres millones de personas en un millón de hogares.

- **A partir del 24 de mayo de 2026.** Se registran manifestaciones en más de cuarenta ciudades del Estado.
- **7 de septiembre de 2026.** El Congreso de los Diputados rechaza convalidar el Real Decreto-ley 8/2026, que establecía una segunda prórroga extraordinaria de dos años para los contratos de alquiler que vencieran hasta diciembre de 2027 y un límite del 2% en la actualización anual de las rentas. La votación, con 177 votos en contra de PP, Vox y Junts, reproduce el resultado del 29 de abril. El mismo día, el Instituto Nacional de Estadística publica el Índice de Precios de Vivienda del segundo trimestre, que confirma una subida interanual del 12,2%, el 45º trimestre consecutivo al alza.
- **9 de septiembre de 2026.** La Comisión Europea aprueba la Affordable Housing Act, que da respaldo jurídico a las administraciones nacionales, regionales y locales para regular el alquiler turístico en zonas de mercado tensionado y reduce el riesgo de litigio que ha frenado a ayuntamientos como Barcelona o Madrid. Según Moncloa.com, el alquiler turístico registrado representa el 1,2% del parque de vivienda de la Unión Europea, pero en algunos barrios de Madrid equivale al 56% del parque de alquiler de larga duración. Barcelona ha anunciado la eliminación progresiva de sus cerca de 10.000 pisos turísticos legales para 2028. La norma entrará en vigor tras su publicación en el Diario Oficial de la UE, con herramientas para los municipios a lo largo de 2027, y su votación formal en el Parlamento Europeo está prevista para el otoño de 2026.
- **16 de septiembre de 2026**. El Instituto Nacional de Estadística publica su Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias del segundo trimestre: las ejecuciones sobre vivienda habitual alcanzan los 3.703 casos, un 27,5% más que un año antes y la cifra trimestral más alta en nueve años. El conjunto de ejecuciones sobre viviendas de personas físicas crece un 23,6% interanual, y Catalunya es la segunda comunidad autónoma con más casos (1.079 viviendas), solo por detrás de Andalucía.
- **Del 7 de septiembre al 7 de octubre de 2026.** Mueren tres personas vinculadas a procesos de desahucio: Olga (7 de septiembre), Javier (30 de septiembre) y Maricarmen Abascal (7 de octubre, catorce días después de su desahucio).
- **2 de octubre de 2026.** El Congreso rechaza los dos decretos de vivienda del Gobierno, con 178 votos en contra y 172 a favor el primero y 184 en contra y 166 a favor el segundo. Votan en contra PP, Vox y Junts.
- **6 de octubre de 2026.** El Consejo de Ministros aprueba de nuevo los dos decretos, con las Cortes disueltas por la convocatoria de elecciones generales para el 29 de noviembre.
- **11 de noviembre de 2026.** Huelga general por la vivienda y los salarios, la primera en catorce años.
- **12 de noviembre de 2026.** La Diputación Permanente del Congreso convalida el Real Decreto-ley aprobado el 6 de octubre.
- **13 de noviembre de 2026.** Arranca la campaña de las elecciones generales del 29 de noviembre.

Tres muertes y un punto de inflexión. Entre el 7 de septiembre y el 7 de octubre murieron tres personas vinculadas a procesos de desahucio, en circunstancias distintas. Este informe recoge los tres casos tal como los describen las fuentes citadas, sin establecer una relación causal única entre desahucio y muerte.

Olga Matute, de 54 años, vecina del barrio de Santa Eulàlia de L'Hospitalet de Llobregat, vivía con sus dos hijas, una de ellas menor, en el piso que había comprado hacía unos veinte años con una hipoteca del Banco Sabadell, según eldiario.es, que también señala que el desahucio estaba promovido por el fondo Cerberus. Según la asociación Som Santa Eulàlia y el Sindicat d'Habitatge de L'Hospitalet, que la acompañaron, el desahucio se había paralizado en junio de 2025, pero el juzgado lo fijó finalmente para el 15 de abril de 2026. La noche anterior, Olga ingresó en urgencias psiquiátricas del Hospital de Bellvitge tras decir que iba a quitarse la vida y recibió el alta ese mismo día; el desahucio se ejecutó, según Newtral. Murió por suicidio el 7 de septiembre, y las entidades vecinales lo denunciaron públicamente el 21 de septiembre, casi cinco meses después del desahucio. Esas entidades rechazaron presentar su muerte como "una desgracia inevitable y sin responsables" y afirmaron que las administraciones conocían su situación.

Javier, zapatero de 60 años, apareció muerto el 30 de septiembre en el local de la calle Martí i Blasi, en el barrio de La Florida, donde trabajaba y del que iba a ser desalojado. Los Mossos d'Esquadra investigaron la muerte y las informaciones de El Món recogen que dejó una carta en la que relacionaba su decisión con el desahucio. Es un caso distinto de los anteriores: se trataba de un local comercial y no de una vivienda, el procedimiento era una demanda por impago del alquiler y, según el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, no había presentado oposición, recoge El Món. El Ayuntamiento de L'Hospitalet lamentó que la muerte coincidiera con la operación en marcha para comprar, mediante el derecho de tanteo y retracto, cinco edificios con 148 viviendas, entre ellos el del local.

Maricarmen Abascal, de 87 años, vivía desde 1956 en un piso de renta antigua del barrio de Ibiza, en Madrid, por el que pagaba unos 500 euros al mes con una pensión de unos 1.400. Tras la compra del edificio por una empresa en 2020, los nuevos propietarios consideraron agotada la subrogación del contrato. El desahucio se ejecutó el 23 de septiembre, tras cuatro intentos. Usaba silla de ruedas, ingresó en el Hospital Gregorio Marañón y murió allí el 7 de octubre, según un comunicado del Sindicato de Inquilinas firmado también por su familia y su abogada. La propiedad había aceptado firmar un contrato nuevo que le permitía volver a su casa, pero no llegó a regresar. Su caso no sigue la secuencia de hipoteca, alquiler social y venta, pero acaba igual: con la pérdida de la vivienda tras un cambio de propietario.

El desahucio de Maricarmen provocó concentraciones, manifestaciones y acampadas en varias ciudades bajo el lema «Todos somos Maricarmen», y diversos medios lo sitúan como detonante de lo que siguió: movilizaciones, elecciones, nuevos decretos y huelga general.

El Consejo de Ministros aprobó el 6 de octubre un Real Decreto-ley de medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, que la Diputación Permanente del Congreso convalidó el 12 de noviembre.

Suspende hasta el 31 de diciembre de 2030 los desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional en tres supuestos: cuando demandan entidades que compraron inmuebles o créditos impagados por debajo de su valor de mercado, cuando demanda otro propietario y la Administración no ha facilitado una alternativa, y en los desahucios por impago, donde la comunidad autónoma que no ofrezca alternativa debe enervar la acción en dos meses. Si demanda un propietario, la administración competente en vivienda compensa como máximo la renta dejada de percibir, los suministros impagados y las costas. Hasta esa misma fecha, los grandes tenedores y las entidades que compran inmuebles o carteras de préstamos hipotecarios impagados no pueden comprar vivienda por menos del 70% de su valor de mercado, fijado por una sociedad de tasación independiente, salvo excepciones como la vivienda destinada a alojamiento asequible o social y las compras de entes públicos. Los inquilinos con contrato vigente hasta el 31 de diciembre de 2028 pueden pedir una prórroga extraordinaria de hasta dos años, si están al corriente de pago, y hasta el 31 de diciembre de 2027 se limita la actualización anual de la renta.

El 12 de febrero de 2026, el Relator Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a la Vivienda, Balakrishnan Rajagopal, había solicitado por escrito al Estado español el mantenimiento de la moratoria. El barómetro de mayo del CIS registró que el 49,8% de la ciudadanía española señala la vivienda como su principal problema, el porcentaje más alto de la serie histórica de ese organismo.

El precio medio del alquiler cerró el primer trimestre de 2026 con una subida interanual del 9,1%. El Banco de España documenta una caída del 42% en la oferta de vivienda asequible en tres años, y el déficit acumulado de vivienda en España se sitúa en torno a las 983.000 unidades. La PAH estima que 2026 podría cerrar con más de 30.000 lanzamientos.

XIII. Las barreras la segunda oportunidad

Las familias que perdieron su vivienda en la crisis hipotecaria no siempre han podido recuperar la estabilidad económica y residencial. Algunas cancelaron sus deudas con una dación en pago; otras siguieron arrastrando obligaciones tras la ejecución. Muchas permanecieron en su hogar gracias a un alquiler social, pero sin recuperar la propiedad ni tener recursos para acceder a otra vivienda. Cuando esos contratos vencen o el inmueble se pone a la venta, encontrar una alternativa sigue condicionado por las consecuencias de aquella primera pérdida.

Exclusión financiera prolongada. Las deudas pendientes, los embargos y la inclusión en ficheros de solvencia como ASNEF dificultan el acceso a nuevos préstamos, a determinados alquileres y a servicios contratados a nombre propio. La ley limita el tiempo que pueden conservarse los datos de incumplimientos, pero borrar una anotación no garantiza el crédito: las entidades siguen evaluando ingresos, endeudamiento y capacidad de devolución. Para una familia que perdió su vivienda años atrás, volver a comprar puede ser inviable aunque haya regularizado su situación.

Alquiler abusivo. El alquiler tampoco ofrece necesariamente una salida. Los precios han subido y los requisitos para firmar un contrato pueden excluir a quienes tienen ingresos reducidos o empleos inestables. Si la familia necesita seguir en el mismo municipio para conservar el trabajo, la escuela de los hijos, la atención sanitaria o el apoyo familiar, encontrar una vivienda más barata puede exigir un desplazamiento que altere la organización de su vida.

Transformación del mercado. Han crecido los contratos de temporada y de habitaciones, que ofrecen menos estabilidad que el arrendamiento de vivienda habitual y no están sujetos a los mismos límites de precio. Según Idealista, en el segundo trimestre de 2026 el alquiler de temporada creció un 13% a escala nacional y representó el 29% de la oferta anunciada, mientras la oferta de alquiler permanente descendía en zonas de mercado tensionado: San Sebastián (-42%), Pamplona (-39%), A Coruña (-36%), Bilbao (-27%) y Barcelona (-11%). Son porcentajes de los anuncios publicados en el portal, no de todos los contratos existentes. La Ley catalana 11/2025, en vigor desde enero de 2026, impuso condiciones a los arrendamientos de temporada en zonas tensionadas para que esta modalidad no sirviera para eludir los límites del alquiler habitual. La oferta temporal anunciada bajó después en Girona (-52%) y Barcelona (-42%), pero eso no permite saber cuántas viviendas pasaron al alquiler permanente, salieron del mercado o cambiaron de modalidad.

Un estudio del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 presentado el 7 de septiembre de 2026 estima que 1,15 millones de personas viven en España en alquiler de temporada (779.000) o de habitaciones (370.000). Unas 422.000, más de un tercio, declararon que habrían preferido alquilar una vivienda habitual completa sin haber podido acceder a ella: estas modalidades no responden solo a una preferencia, sino a la dificultad de conseguir contratos más estables.

Parque público insuficiente. España tiene un 2,5% de vivienda pública en alquiler, frente al 14% de media de la Unión Europea y el 30% de Países Bajos, según Eurostat. En Catalunya el parque público llega al 2%, frente al 15% de media europea. Esta escasez limita la capacidad de las administraciones para atender a quienes no pueden acceder al mercado privado y alarga las esperas.

Según un informe del Ministerio de Vivienda con datos de 2025, el 28,6% de las viviendas de España, 7,7 millones, no son residencia principal: unos 3,8 millones están vacías, 2,9 millones son segundas residencias y unas 380.000 son pisos turísticos. Esa cifra podría cubrir diez veces el déficit residencial estimado por el Banco de España, de 750.000 viviendas. Solo Croacia, Bulgaria, Grecia y Portugal tienen en Europa un porcentaje mayor de vivienda no principal que España, frente al 18% de Francia, el 8% de Alemania o el 4% de Países Bajos. Pero estas categorías no son equivalentes y su distribución territorial es desigual: una vivienda vacía en una zona sin demanda no resuelve las necesidades de una familia que debe seguir en Barcelona, ni puede destinarse de inmediato al alquiler social. En Catalunya se identifican 417.652 viviendas vacías en 2025, una cifra que depende de la definición estadística y de su localización, y su incorporación al parque asequible dependería de su estado, su titularidad, su situación jurídica y de las medidas públicas que faciliten su uso residencial.

Desgaste acumulado. Las familias procedentes de una ejecución hipotecaria afrontan estas condiciones con un patrimonio que puede haberse reducido mucho. Tras años pagando una hipoteca y después un alquiler social, algunas han llegado a edades en las que es más difícil obtener financiación a largo plazo; otras dependen de pensiones o ingresos que no alcanzan para los precios actuales. Las ayudas públicas y los mecanismos de emergencia pueden aliviar algunas situaciones, pero no siempre llegan antes de que acabe un contrato o se produzca un desahucio. La escasez de vivienda y los plazos administrativos empujan a algunas familias a alojamientos provisionales o a soluciones lejos de su entorno, y una nueva pérdida puede llegar sin que se hayan recuperado de la anterior.

Por eso la oferta de recompra no es necesariamente una alternativa real. Poder comprar jurídicamente no equivale a tener recursos para hacerlo, y la venta a un tercero puede dejar sin resolver la continuidad residencial cuando el contrato termine.

XIV. Un rayo de esperanza: qué se puede exigir ahora

Entre 2008 y 2012 el Estado rescató al sistema financiero: una partida de hasta cien mil millones de euros en 2008, el FROB en 2010 y la SAREB en 2012, con 4.800 millones de capital (45% aportado por el Estado) y un préstamo avalado de 51.000 millones para adquirir activos con un valor contable de 107.000 millones por 50.781 millones. Después llegó la alfombra roja a las socimis y los fondos: la SAREB y seis operaciones más de venta de vivienda a fondos entre 2015 y 2018 pusieron en torno a un millón de viviendas en manos de inversores, financiadas con fondos públicos de forma directa o indirecta, mientras las socimis acogidas al régimen especial tributan al 0% en el impuesto de sociedades. Ahora toca rescatar a las personas.

La política de vivienda ya reconoce el perfil de quien tiene capacidad de pago pero no de ahorro. La línea de avales ICO para primera vivienda cubre hasta el 20-25% del precio de compra para menores de 35-40 años, con 2.500 millones de euros dirigidos a personas que "aun teniendo capacidad de pago, no han podido ahorrar lo suficiente para la entrada". El Plan Estatal de Vivienda de abril de 2026 destina 7.000 millones a medidas similares, el Real Decreto-ley de octubre crea TU CASA, 10.000 millones en préstamos al 0% de hasta el 20% del valor de la primera vivienda habitual y un máximo de 50.000 euros, a devolver en hasta diez años, y Catalunya ofrece mediante el ICF un préstamo de emancipación al 0% de hasta 50.000 euros, ampliado hasta los 40 años. Ese mismo criterio es aplicable a las personas mayores de 50 años que perdieron su vivienda por ejecución hipotecaria durante la crisis de 2008-2014.

Estos programas, con todo, dejan fuera a quienes más lo necesitan. Según el análisis de Miguel Ruiz Díaz-Reixa, acceder a un piso de 45 metros cuadrados del Plan 50.000 viviendas de la Generalitat exigiría entre 996 y 1.327 euros netos mensuales según la zona, una cifra que excluiría a entre el 17,7% y el 62,9% de los nuevos hogares que la propia Generalitat calcula que necesitarán ayuda. Según el INE, la población de origen migrante accede a la vivienda mediante alquiler en un 63,4% de los casos, frente al 11,7% de la población española, lo que indica una sobrerrepresentación de este colectivo entre quienes quedarían excluidos.

Este diagnóstico lleva a plantear cinco marcos de actuación, que se inscriben en el precedente de la campaña Obra Social PAH, iniciada en septiembre de 2010, mediante la cual el movimiento recuperó edificios vacíos de entidades rescatadas para realojar a más de 4.000 familias desahuciadas. El contexto social actual, con mayor criminalización de la ocupación, hace preferible plantear estas demandas por vía institucional y legal.

1. **Aval público para quienes vuelven a hipotecarse.** Se propone extender a las personas que perdieron su vivienda habitual por ejecución hipotecaria un aval público equivalente al que ya existe para jóvenes, dado que muchas presentan hoy capacidad de pago para una nueva hipoteca pero no capacidad de ahorro para la entrada, una condición agravada por los años de inclusión en ficheros de morosidad.
2. **Compra pública con alquiler asequible vitalicio.** Para las personas que, por edad o nivel de ingresos, no están en condiciones de optar a una nueva hipoteca, se propone que la administración ejerza el derecho de tanteo y retracto ya reconocido por la Ley 24/2015, adquiera la vivienda y otorgue a quien fue su propietaria un alquiler asequible vitalicio. Un precedente es el de una persona mayor de 80 años, afectada de la PAH Barcelona, que en junio de 2017 obtuvo un alquiler vitalicio de Bankia tras varios meses de negociación
3. **Propiedad compartida con la administración.** El 29 de septiembre de 2026, en el debate de política general, el president Salvador Illa anunció un programa de compra conjunta para personas mayores de 40 años con ingresos estables y dificultades para acceder a una hipoteca. El programa se apoya en la propiedad temporal y compartida del Código Civil de Catalunya, que nunca se había utilizado. Entre los 40 y los 55 años, la Generalitat asume la mitad de la propiedad y la persona vive en la vivienda como propietaria durante 50 años; a partir de los 56, la Generalitat asume el 60% y el plazo es de 40 años. La vivienda puede venderse o dejarse en herencia, con preferencia de recompra para la Generalitat, y al agotarse el plazo vuelve al parque público. El Parlament rechazó la medida, pero el Govern sostiene que no requiere validación parlamentaria y que la aplicará. El perfil al que se dirige coincide con el de las familias de este informe: personas que perdieron su vivienda en la crisis y hoy superan los 50 años, con ingresos estables o una pensión, pero sin ahorros para la entrada ni acceso a una hipoteca. Para ellas esta vía ofrece lo que el alquiler vitalicio no alcanza: volver a ser propietarias, sin pedirles un crédito que el sistema les niega, de una casa que dejó de ser suya. **Se propone por tanto que el programa dé prioridad a quienes perdieron la vivienda por ejecución hipotecaria y a las familias con alquiler social vigente en pisos puestos a la venta, y que la administración pueda combinarlo con el tanteo y retracto del segundo marco para que la familia siga en el piso que ya habita.**
4. **Alquiler sin fecha de caducidad.** Una posible demanda es que los contratos de alquiler se renueven automáticamente y pasen a ser indefinidos, de modo que el arrendador deba acreditar una causa justificada para no renovar y, si no la hay, indemnice al inquilino. Es la más cercana a la situación de las familias de este informe: el alquiler social que las mantiene en su casa tiene fecha de vencimiento, y cuando vence, o cuando el piso cambia de manos, la continuidad depende de la voluntad del propietario. Aplicada al alquiler social, supondría su renovación automática mientras dure la situación de vulnerabilidad.
5. **Prohibición de compras especulativas y de pisos habitados**. Otra posible demanda enlaza con las medidas que se debaten para limitar las compras especulativas, que actúan sobre el precio de compra y el perfil del comprador. Se plantea que alcancen también a la venta de pisos habitados con un alquiler social o asequible vigente: que quien compre asuma la continuidad y la renovación del contrato, y que la administración tenga preferencia de compra frente a un gran tenedor, mediante el tanteo y retracto.

Los cinco marcos parten del principio de que las ejecuciones hipotecarias, los alquileres sociales revocables y las ventas de vivienda habitada han generado una deuda social que el Estado no ha compensado con una intensidad equivalente al esfuerzo destinado al rescate bancario.

Joseph Stiglitz, economista jefe del Banco Mundial entre 1997 y 2000, describió los rescates bancarios como una transferencia de los contribuyentes a los tenedores de deuda al analizar el caso irlandés. En 2020, el ministro de vivienda danés, Kaare Dybvad, promovió una normativa dirigida específicamente a limitar las prácticas de fondos de inversión en el mercado del alquiler, conocida popularmente como "ley antiBlackstone". Entre los precedentes internacionales figura el referéndum berlinés de 2021, que aprobó, con el 56,4% de los votos, la expropiación de corporaciones inmobiliarias de la ciudad. En dos ensayos publicados en Línia, Juanjo Ramón describe el comportamiento de los fondos de inversión en tres fases (entrada, extracción y regeneración del entorno urbano) y el lema "No me piro, vampiro" como respuesta social a ese proceso.

El recorrido que describe este informe afecta además a tres generaciones sucesivas: la generación del baby boom, protagonista de la extensión de la vivienda en propiedad; la Generación X, mayormente afectada por las ejecuciones hipotecarias de 2008-2014; y la generación millennial, que hereda condiciones de acceso a la vivienda restringidas por alquileres y precios de compra elevados.

Gerardo Pisarello, en el prólogo a Vidas hipotecadas, recuerda que en la Antigüedad clásica la abolición de la esclavitud por deudas fue una de las banderas del movimiento democrático frente a la oligarquía y los grandes acreedores. Presenta el libro como la actualización de ese reclamo y sostiene que, con vidas hipotecadas, no hay libertad ni democracia plenas.

XV. Conclusiones

Este informe ha documentado la crisis de la vivienda en España entre 1997 y 2026 como un proceso único de seis fases sucesivas, no como una serie de crisis independientes.

La magnitud del problema es verificable y sostenida: España acumula 950.045 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y el primer trimestre de 2026 y 627.901 lanzamientos practicados entre 2013 y 2025, una media superior a 132 al día durante trece años consecutivos. No son episodios de una crisis superada, sino un flujo continuo que en el primer trimestre de 2026 se mantiene en 45 lanzamientos diarios.

El marco legal aprobado desde 2015, sobre todo la Ley 24/2015 en Catalunya y la ley estatal por el derecho a la vivienda de 2023, ha tenido una eficacia real pero parcial. Evitó, según las estimaciones disponibles, hasta el 28,2% de los desahucios en Catalunya en el periodo analizado, pero nunca llegó a la mayoría, y ha sufrido sucesivos recortes, por vía del Tribunal Constitucional y, a lo largo de 2026, por vía parlamentaria. En el margen que esa protección no cubre se concentra, de forma desproporcionada, la población más vulnerable: mujeres, familias monoparentales y población de origen migrante.

La fase más reciente, la venta a terceros de viviendas con alquiler social o asequible vigente, es la forma actual de un mecanismo de extracción de valor que la literatura académica sobre financiarización de la vivienda identifica desde hace más de dos décadas. Su coste material y de salud es cuantificable: las personas que pierden su vivienda presentan una prevalencia de mala salud mental entre seis y nueve veces superior a la de la población general. Los casos de Olga, Javier y Maricarmen Abascal, entre septiembre y octubre de 2026, muestran que ese coste puede ser irreversible, aunque los datos no permiten establecer una relación causal única en cada caso.

Ante este diagnóstico, la respuesta pública no puede limitarse a la gestión asistencial de casos individuales. Requiere un marco de protección equivalente en magnitud al desplegado para el rescate del sistema financiero entre 2008 y 2012.

Ese esfuerzo tiene vías concretas. Para las familias que perdieron su vivienda y hoy tienen capacidad de pago pero no de ahorro, el informe plantea cinco: un aval público equivalente al que ya existe para jóvenes, la compra pública con alquiler asequible vitalicio, la propiedad compartida con la administración, el alquiler sin fecha de caducidad y un freno a la venta especulativa de pisos habitados.

Usos de este documento

Este informe puede consultarse por bloques según el interés de quien lo lea, pero el argumento se sostiene en el conjunto: datos, marco académico, cronología y demandas.

- **Para comunicación y prensa**, con datos verificables y fuentes recogidas en la bibliografía final.
- **Para incidencia política**, con el recorrido legal completo y las demandas concretas que de él se derivan.
- **Para uso académico,** con el aparato bibliográfico completo recogido al final.
- **Para conocer testimonios**, entrevistas en vídeo con personas afectadas que narran en primera persona el recorrido que aquí se documenta con datos y fuentes. Este informe no incluye un caso compuesto ficcionado.
- **Para un enfoque de género y migración,** presente de forma transversal en todo el recorrido.
- **Para formación interna de la PAH,** como herramienta para explicar a personas recién llegadas por qué el acompañamiento no puede limitarse al aspecto legal de cada caso.

Fuentes y bibliografía

Informes propios de la PAH y el Observatori DESCA

- Observatori DESCA y PAH (2013). La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de Derechos Humanos.
- Observatori DESCA, PAH, UAB y Agència de Salut Pública de Barcelona (2015). Emergència habitacional i el dret a l'habitatge a Catalunya: impacte en el dret a la salut i en els drets de la infància en la crisi hipotecària.
- PAH Barcelona y Observatori DESCA (2018 / datos 2013-2016). Exclusió residencial al món local: informe de la crisi hipotecària a Barcelona.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres y Agència de Salut Pública de Barcelona (2022). Estado de la Exclusión residencial: impactos de la Ley 24/2015 y otras medidas de respuesta.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona i Entrepobles (2023). Resistencia de las madres por el hogar: datos y testimonios de los asesoramientos colectivos de la PAH desde una mirada feminista y antirracista.
- Observatori DESCA, PAH Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Enginyeria Sense Fronteres i Agència de Salut Pública de Barcelona (2024). Inseguretat residencial al món local: discriminacions a Barcelona i els seus impactes sobre la salut.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya. Informe sobre la transcendència de la regulació de l'obligació dels grans tenidors d'habitatge d'oferir una oferta de lloguer social a les famílies en risc d'exclusió residencial, datos facilitados al Grupo Promotor de la Ley 24/2015, diciembre de 2023.
- Grupo Promotor de la Ley 24/2015 de Catalunya (2024). Abast de protecció del lloguer social obligatori de la Llei 24/2015, elaboración propia a partir de datos de la Agència de l'Habitatge de Catalunya y el CGPJ, hasta 2023.
- PAH Barcelona (2024). "El derecho a la vivienda de nuevo vulnerado: la reciente sentencia del Constitucional al recurso del PP dejará a miles de familias sin la posibilidad de un alquiler social", 11 de octubre de 2024.

Libros y crónicas de la PAH

- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2013). "Respuesta de la PAH a la Ley 1/2013 del Partido Popular: una ley inútil, ilegal y que vulnera derechos humanos".
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2013). Obra Social la PAH: manual de desobediencia civil, campaña iniciada en septiembre de 2010.
- Colau, Ada y Alemany, Adrià (2012). Vidas hipotecadas. Angle Editorial / Cuadrilátero de libros.
- Colau, Ada y Alemany, Adrià (2013). ¡Sí se puede!: Crónica de una pequeña gran victoria. Ediciones Destino.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca y Agència de Salut Pública de Barcelona (2018). Voces y Miradas: Inseguridad Residencial y Salud. (2008-2014).
- França, João (2021). La PAH: manual de uso. Aprendizajes para la acción colectiva a partir de la lucha por el derecho a la vivienda. Fundación Rosa Luxemburg.

Marco académico

- Asamblea Popular Internacional por la Vivienda (2024). "Contra la Economía Vampírica", manifiesto del encuentro de Barcelona, noviembre de 2024.
- Barrio, Laura, D'Adda, Gabriele, Jóven, Tomás, Ramón, Ezequiel, Sala, Eduard y Sanmartín, Luis (2021). "Investigación PAHrticipativa. Los desafíos éticos de la investigación militante en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)". *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), a2104.
- Catalunya Plural (2021). "Vivienda 'Made In Spain' (I): La fiesta inmobiliaria", 16 de agosto de 2021.
- Colau, Ada y Alemany, Adrià (2014). "La PAH ya ha ganado". *eldiario.es*, 21 de febrero de 2014.
- Constitución Española (1978), artículo 47.
- Cuadra, Eloy (2026). "Así destrozó España el derecho a la vivienda (un repaso histórico en 13 hitos)", 18 de febrero de 2026.
- D'Adda, G., Emperador Badimon, M., González Santos, F., Ramon Pinat, E., Sala Barceló, E. y Sanmartín Cava, L. M. (coords.) (2021). *La Plataforma de Afectadas por la Hipoteca: una década de lucha por la vivienda digna 2009-2019*. Bellaterra Edicions. En particular:
  - Sanmartín Cava, Luis (2019). PAHWER: Análisis etnográfico de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Tesis doctoral, Universitat de Barcelona.
  - Vásquez-Vera, Hugo. "Inseguridad residencial por motivos económicos y salud: la vivienda como un determinante social de la salud", pp. 37-55.
  - Pereda, Carlos. "Hacia los dos millones de desahucios. ¿Derecho a la vivienda o negocio inmobiliario?", pp. 59-77.
  - Martínez, Miguel A., Deniz, Evin, Barranco, Oriol y González, Robert. "Impactos sociales y políticos del movimiento por la vivienda liderado por la PAH", pp. 279-302.
  - Vásquez-Vera H., Rodríguez-Sanz M., Palència L., Borrell C. (2016). "Foreclosure and Health in Southern Europe: Results from the Platform for People Affected by Mortgages". *Journal of Urban Health*, 93(2), 312-330.
  - Vásquez-Vera H., Fernández A., Novoa A. M., Delgado L., Barcala J., Macías C., et al. (2019). "'Our lives in boxes': Perceived community mediators between housing insecurity and health using a photovoice approach". *International Journal for Equity in Health*, 18(52).
- D'Adda, Gabriele (2026). "El uso estratégico de las reformas legales para responder a la crisis de la vivienda. Un balance sobre resultados, límites y potencial". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 27-44.
- Emperador Badimon, Montserrat y Ancelovici, Marcos (2026). "Sumando ciencia y experiencia: prácticas expertas alternativas en el movimiento por el derecho a la vivienda en Catalunya". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 45-61.
- França, João y Mir Garcia, Jordi (2026). "«Apretats pels moviments»: la disputa entre el dret a l'habitatge i els drets de propietat en la legislació catalana". *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 42(1), 11-26.
- Gabarre de Sus, Manuel (2022). Los fondos buitre: una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos. Observatori DESC y Observatorio CODE.
- Gabarre de Sus, Manuel, con Domingo Utset, Guillem y Escorihuela Blasco, Irene (coord.) (2022). ¿Quién desahucia en Barcelona? Análisis del papel de los grandes propietarios privados en las expulsiones de la ciudad. Observatori DESCA, a partir del registro de desahucios de la PAH Barcelona y datos del Ajuntament de Barcelona.
- García-Lamarca, Melissa y Kaika, Maria (2016). "'Mortgaged lives': The biopolitics of debt and housing financialisation". *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3), 313-327.
- García-Lamarca, Melissa (2017). "Creating political subjects: Collective knowledge and action to enact housing rights in Spain". *Community Development Journal*, 52(3), 421-435.
- García-Lamarca, Melissa (2022). *Non-Performing Loans, Non-Performing People: Life and Struggle with Mortgage Debt in Spain*. University of Georgia Press.
- Harvey, David (2003). *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Lechini, Julieta (2026). *Embodied and Territorialized Struggles: Migrant Women's Housing Resistance in the Region of Barcelona*. Tesis de máster, programa 4CITIES (Erasmus Mundus).

- Martínez, Miguel A., Gil, Javier, García Bernardos, Ángela y Gutiérrez Cueli, Inés (2024). La PAH: un movimiento popular contra la financiarización de la vivienda. Cuadernos Urbanos 2. Madrid-Uppsala: GECU (Grupo de Estudios Críticos Urbanos) e IBF (Institute for Housing and Urban Research, Uppsala University).
- Mata-Codesal, Diana (2026). "Todo son papelitos y hacerte perder el tiempo". Madres migrantes en Barcelona frente a la cronopolítica habitacional. Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 78-95.
- Naciones Unidas (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 25.
- Naciones Unidas (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 11, ratificado por España en 1977.
- Observatori DESCA (2026). "Freno a las compras especulativas de vivienda: primer paso para acabar con la especulación inmobiliaria", 19 de febrero de 2026.
- Palomera, Jaime (2025). El secuestro de la vivienda. Península.
- Ramón, Juanjo (2022). "Una pistola en la cabeza". Catalunya Plural.
- Ramón, Juanjo (2024). "Fondos de inversión en el mercado de la vivienda: economía vampírica global". El Salto, 14 de noviembre de 2024.
- Ramón, Juanjo (2024). "No me piro, vampiro". Línia.
- Ramón, Juanjo. "¿El gran plan de Europa sobre vivienda? Copiar y pegar", 13 de febrero de 2026.
- Rossini, Luisa (2026). "Prefiguring redistributive housing commons: public-cooperative experiments in Berlin, Rome and Barcelona". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 132-154.
- Ruiz Díaz-Reixa, Miguel (2026). "Planificar la desposesión racial y de clase de la vivienda: Análisis socio-jurídico del Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 114-131.
- Sabaté Muriel, Irene, Aparicio Wilhelmi, Marco y Ruiz Díaz-Reixa, Miguel (2026). "Presentació: Dret a l'habitatge o dret a la propietat?". Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia, 42(1), 3-10.
- Sabater Fernández, Carmen y Giró Miranda, Joaquín (2015). "La nueva pobreza. El desahucio como proceso de exclusión". Ehquidad International Welfare Policies and Social Work Journal, 3, 77-106.
- Sala, Eduard (2018). "Análisis geográfico de la crisis hipotecaria: la distribución desigual a diferentes escalas". Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, XXIII(1256).
- Sala Barceló, Eduard (2021). "Cartografiando los desahucios: conflictos y resistencias por el derecho a la vivienda en Barcelona". Revista El Topo, 11(1), 9-26. Fuente primaria de la cartografía de más de 600 casos del registro de desahucios de la PAH Barcelona, usada por los informes de Manuel Gabarre citados en esta bibliografía.
- Sanmartín, Luis (2024). "¡Son fondos de extracción, no de inversión! Las trampas discursivas del capitalismo financiero". Catalunya Plural.
- Sanmartín, Luis (2026). "El plan de vivienda de la UE que puede encarecer la vivienda y beneficiar el lavado de dinero". El Salto, 23 de enero de 2026.
- Sassen, Saskia (2014). Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy. Harvard University Press.
- Suárez, Maka (2014). "Movimientos sociales y buen vivir: Ecuatorianos en la lucha por la vivienda en la plataforma de afectados por la hipoteca (PAH)". Revista de Antropología Experimental, 14, monográfico 6, 71-89.
- Wyly, Elvin (2009). "Strategic Positivism". The Professional Geographer, 61(3), 310-322.

Normativa, rescate bancario y contexto internacional

- Tribunal Constitucional (2024). Sentencia 120/2024, de 8 de octubre, sobre el recurso de inconstitucionalidad 3955-2022 contra la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022. BOE, 16 de noviembre de 2024.
- Parlament de Catalunya (2025). Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. DOGC.
- Comisión Europea (2025). Plan Europeo de Vivienda Asequible, COM(2025) 1025 final, 16 de diciembre de 2025.
- Sareb (2013). Informe de actividad. Primer semestre de 2013.
- Celorio, Álvaro (2026). "El Banco de España eleva a 750.000 las viviendas que faltan y avisa de que irá a peor". eldiario.es, 18 de junio de 2026, sobre el Informe Anual 2025 del Banco de España.
- Cragg, Michael y Stiglitz, Joseph (2011). "ECB-IMF deal is a noose that will strangle economic recovery". The Irish Times.
- Bloomberg (2019). "Blackstone Is Warned Denmark Will Act on High Apartment Rents", 1 de octubre de 2019.
- Observatori DESC (2021). "Berlin votes to 'expropriate' large real estate companies".

Datos y prensa 2026

- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2026). "Medidas urgentes para el fomento y protección del derecho a la vivienda". La Moncloa, 13 de noviembre de 2026.
- eldiario.es (2026). "Una mujer se suicida pocos meses después de ser desahuciada en L'Hospitalet: 'No es una desgracia inevitable'", 21 de septiembre de 2026.
- Newtral (2026). "Qué sabemos del caso de Olga: el desahucio que se llevó a cabo en L'Hospitalet pese a los intentos de frenarlo", 30 de septiembre de 2026.
- eldiario.es (2026). "La conexión entre el suicidio de Olga en L'Hospitalet y la administración Trump", noviembre de 2026.
- eldiario.es (2026). "Así te hemos contado la huelga general del 11 de noviembre de 2026", 11 de noviembre de 2026.
- Agencia Tributaria (s. f.). "Especialidades del régimen fiscal de las SOCIMI", Manual práctico de Sociedades 2022 (art. 9, Ley 11/2009).
- El Periódico (2026). "Cataluña activa la compra compartida de vivienda pese al rechazo del Parlament", 1 de octubre de 2026.
- Telecinco (2026). "Investigan el suicidio de Javier, un zapatero de 60 años que iba a ser desahuciado en l'Hospitalet de Llobregat y que dejó una nota de despedida", 1 de octubre de 2026.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026). "Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH). Segundo trimestre 2026", 16 de septiembre de 2026.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026). "Índice de Precios de Vivienda (IPV). Segundo trimestre de 2026", 7 de septiembre de 2026.
- eldiario.es (2026). "Más de un millón de personas viven en pisos de alquiler temporal o en habitaciones, según estima Consumo", 7 de septiembre de 2026.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026). Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH). Primer trimestre 2026, 4 de junio de 2026.
- Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias: series 2007-2026, estadística de certificaciones registrales.
- Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), Efecto de la Crisis en los órganos judiciales, serie de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos practicados 2007-2026.
- Ramón, Juanjo (2026). "Sin derecho a la vivienda: la crónica del desmontaje". El Salto, 4 de junio de 2026.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) (2026). Estadística de Hipotecas (H). Enero 2026, 24 de marzo de 2026.
- El Salto (2026). "Catalunya se enfrenta a una ola de desahucios de familias que viven en pisos públicos", 20 de junio de 2026.
- França, João (2015). "Los fondos buitre compran pisos de desahuciados en Catalunya por entre 5.000 y 20.000 euros". eldiario.es, 30 de abril de 2015.
- Govern de Catalunya (2025). "Paneque: 'Comprem 743 pisos per continuar garantint un lloguer assequible a famílies vulnerables de tota Catalunya i ampliem el parc públic d'habitatge'", nota de prensa, 5 de febrero de 2025.
- eldiario.es (2026). "Las 5.000 familias amenazadas de desahucio invisible por Brookfield: 'Nuestro interlocutor es un asistente virtual'", 19 de mayo de 2026.
- 3Cat (2026). "El fons d'inversió Blackstone no renovarà 400 contractes de lloguer social i posarà els pisos a la venda", 25 de septiembre de 2026 (actualizado el 6 de noviembre).
- Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) (2026). Encuesta de Condiciones de Vida 2025, tasa AROPE y umbrales de riesgo de pobreza, publicada en febrero de 2026.
- ECAS (Entitats Catalanes d'Acció Social), Radiografia Insocat 2026,
- Oxfam Intermón (2026). "La economía crece, pero la pobreza se cronifica y la vivienda empuja a más hogares a la precariedad", 5 de febrero de 2026.
- Instituto de Crédito Oficial (ICO) (2026). "Avales ICO para la compra de mi primera vivienda", consultado julio de 2026.
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2026). "El Gobierno moviliza 7.000 millones de euros para garantizar el derecho a la vivienda a través del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030", 21 de abril de 2026.
- Institut Català de Finances (ICF) (2026). "ICF Habitatge Emancipació", consultado julio de 2026.

Investigación y redacción: Juanjo Ramón
Diseño, maquetación: L'Enxarxada SCCL
Año: 2026
Licencia: CC BY SA



Este documento está publicado bajo licencia Reconocimiento - NoComercial- Compartir Igual que permite que otros remezclan, adapten y desarrollen el trabajo sin fines comerciales, siempre que acrediten, digan su autoría y licencien sus nuevas creaciones en los mismos términos.

Esta guía ha sido elaborado por L'Enxarxada, SCCL para la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), en el marco del proyecto "Dret a l'habitatge i a l'energia: empoderament col·lectiu i assessorament jurídic".

Con el apoyo de