

# No todos los arrendadores son rentistas

Posted on 25 de febrero de 2026 by Llorenç Saval Devesa

La hipótesis del *rentismo popular* formulada por Pablo Carmona sigue gozando de buena aceptación. Esta propuesta, que nació con la publicación de [La democracia de propietarios](#) (Traficantes de Sueños, 2022), puso el foco en el papel que jugaron las clases medias después de la crisis inmobiliaria, al comprar la mayoría de los pisos expropiados a las familias trabajadoras para posteriormente ponerlos en alquiler. Recientemente, [Carmona ha vuelto a insistir en el protagonismo de los pequeños propietarios](#). Por un lado, afirma que la mayoría de las compras de vivienda las realizan particulares con fines residenciales, y no grandes empresas de gestión de activos. Por otro lado, en lo que respecta al mercado del alquiler, el autor insiste en que del 90% de los alquileres que están en manos de particulares, casi 8 de cada 10 pertenecen a familias de clase media y baja según sus ingresos salariales. Su hipótesis de que el mercado del alquiler está dominado por pequeños caseros parece mantener su vigencia y continúa cuestionando el imaginario de los grandes rentistas como origen del problema de la vivienda.

Sin embargo, el modo de interpretar los datos ofrecidos por Carmona, complementándolos con los que presentan otros especialistas en el tema, puede llevarnos a lecturas distintas de las que plantea el *rentismo popular*. En este artículo ofreceremos unas breves pinceladas para una propuesta alternativa a la concepción de los pequeños arrendadores como *rentistas* en el sentido estricto de la palabra, problematizando al mismo tiempo el marco discursivo y estratégico en el que se suele situar a este amplio grupo receptor de rentas marginales.

## ***Bajo la presunción de la amplia participación popular en el mercado de los alquileres, se mete en el mismo saco a actores económicos con distintas capacidades de extracción de rentas***

La propuesta del *rentismo popular* no deja claro quiénes son los principales responsables de lo que está sucediendo con la vivienda. Dicho de otro modo: ofrece una visión poco concluyente sobre qué sectores se podrían considerar como *impulsores estructurales* del rentismo y cuáles no. Bajo la presunción de la amplia participación popular en el mercado de los alquileres, se mete en el mismo saco a actores económicos con distintas capacidades de extracción de rentas, diferentes posibilidades de consolidar sus posiciones de clase a través de la renta y aptitudes poco asimilables para influir en las lógicas del mercado inmobiliario. Por otro lado, que la mayoría de caseros sean pequeños propietarios oculta un hecho importante: que el rentismo es una dinámica económica de la que se benefician principalmente los propietarios con varios pisos en alquiler, así como las empresas y particulares que se dedican profesionalmente a enriquecerse a través del mercado inmobiliario. Ofrecemos tres argumentos en esta dirección:

1. Los ingresos que reciben las clases trabajadoras y medias en concepto de renta son mínimos

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

comparados con lo que ingresan los rentistas que compran viviendas para especular. En [El secuestro de la vivienda](#) (Península, 2025), Jaime Palomera denuncia que “en el grupo de los caseros a menudo se contabilicen miles de familias trabajadoras que no forman parte de la máquina del rentismo”. Este antropólogo cuantifica que el dinero percibido en rentas supone entre un 7,2% y un 9% de sus ingresos para las familias que perciben entre 12.000 y 30.000 euros al año, es decir, para las familias trabajadoras. De lo cual concluye que “para la gente trabajadora que cobra alquileres, estas rentas tienen un papel casi anecdótico”. Sin embargo, para los caseros que ganan más de 150.000 euros anuales, las rentas suponen entre el 32% y el 35% de sus ingresos.

En la misma línea, Alberto Garzón [afirmaba en un artículo reciente](#) que el “10% más rico de los hogares captura el 40% de todos los ingresos rentistas, mientras que el 50% de los hogares más pobres sólo lo hace en un 14%”, lo cual le llevaba a concluir que “aunque hogares de todos los tipos participen en la obtención de ingresos rentistas, son los más ricos los que se benefician principalmente de estos “ingresos no ganados”. Estos datos, no solo ponen en cuestión el papel que tienen las rentas para los diferentes estratos poblacionales, también discuten la idea de que el mercado del alquiler está dominado por pequeños caseros, algo en lo que ahondaremos más adelante. En lo que respecta a este punto, sus aportaciones nos permiten sugerir que son los ricos aquellos para quienes la renta constituye un dinamizador clave en la reproducción de su posición de clase: la enorme cantidad de riqueza que drenan de sus inquilinos les permite multiplicar sus beneficios, acumular más pisos, fortalecer sus privilegios económicos y devenir rentistas en el sentido más propio del término.

2. Para las familias trabajadoras con propiedades arrendadas, estas rentas no les permiten, en la mayoría de los casos, escapar de la proletarización. “Los hogares más pobres ingresan por alquiler unos 3.000 euros de media anual, mientras que los hogares más ricos ingresan hasta 8.000 euros anualmente en promedio”, [explica Garzón](#). Las familias trabajadoras que perciben rentas siguen necesitando del trabajo asalariado -o de la autoexplotación en calidad de autónomos- para llegar a fin de mes y, por lo tanto, siguen sujetas a la obligación de vender su fuerza de trabajo en el mercado bajo dinámicas de explotación capitalista. Las rentas, en muchos casos, no permiten a los trabajadores escalar socialmente para devenir rentistas y capitalizar su patrimonio en una nueva condición social.

## **Un 17% de los hogares españoles cobran rentas inmobiliarias**

En este sentido, es importante tener en cuenta que un 17% de los hogares españoles, muchos de perfil obrero y de clase media, cobran rentas inmobiliarias, [mientras otros tantos que actualmente no gozan de este privilegio aguardan pacientemente la transmisión patrimonial](#) de los *baby boomers* para poner sus segundas propiedades en alquiler. Estas capas del *rentismo popular*, cuyos ingresos no son suficientemente altos para devenir rentistas en el sentido puro del término, echan mano de las rentas inmobiliarias como complemento o “salvavidas” ante la precariedad y la inestabilidad cíclica del capitalismo. Se trata de sujetos con una posición ambivalente dada su condición de oprimidos y reproductores pasivos del rentismo al mismo tiempo. Su incidencia cuestiona las bases de una teoría generalista sobre el rentismo que pretenda socializar la responsabilidad entre todos los grupos perceptores de alquileres.

3. En términos absolutos, la mayoría de los pisos en alquiler no se encuentran en manos de familias que

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

complementan su salario con rentas inmobiliarias sino, más bien, en manos de actores que se dedican activamente a enriquecerse con el rentismo. Según Palomera, los caseros que tienen tres o más viviendas arrendadas controlan el 57% de la oferta de pisos en alquiler. Un porcentaje, además, que va en aumento. Las rentas de los multipropietarios garantizan su independencia como clase. Los primeros eslabones de este grupo ya esgrimen comportamientos diferenciales con respecto a aquellos que complementan su sueldo con rentas. Nos referimos a los individuos con tres o cuatro viviendas arrendadas, es decir, a los «pequeños rentistas» que desarrollan nuevas condiciones para desprenderse del vínculo material que antaño podría unirles a la clase trabajadora. Su dependencia del trabajo -ya sea asalariado o de otro tipo-, se disuelve para dejar paso a una nueva posición de clase marcada por la explotación de activos. Los nuevos rentistas provenientes de estratos medios adoptan intereses de clase renovados que los identifican en mucha mayor medida con las grandes empresas de gestión de activos que con los pequeños propietarios e inquilinos.

En conclusión: Los rentistas, ya sean multipropietarios particulares o empresas, a diferencia de los pequeños propietarios que cobran rentas complementarias a su sueldo, son *impulsores estructurales* del rentismo. Se trata de actores económicos ligados a la renta como mecanismo reproductor de clase. A su vez, cuentan con una fuerte influencia mediática, tienen capacidad para dirigir las políticas estatales a su favor, generan discursos inflamatorios cuando sus privilegios se ven amenazados y comparten herramientas de gestión inmobiliaria para incrementar el drenaje de riqueza de sus inquilinos.

## **Afilan el discurso, mejorar la estrategia**

Con lo expuesto anteriormente no pretendemos blanquear, por decirlo de algún modo, que muchos pequeños propietarios se aprovechen de la situación e inflen los precios de los alquileres. Tampoco tratamos de justificar el hecho de que haya individuos que tengan dos o tres pisos en propiedad mientras existen muchas familias que no tienen garantizado el acceso a la vivienda bajo ninguna de las formas que contempla la ley. La intención es problematizar las propuestas que no distinguen entre los sectores que promueven activamente el rentismo y otros que solo se aprovechan pasivamente del mismo. La acusación de *rentistas* a todos los sectores que cobran rentas corresponsabiliza a actores que, como hemos visto, mantienen situaciones y grados de incidencia muy diversos.

### ***La acusación de rentistas a todos los sectores que cobran rentas corresponsabiliza a actores que mantienen situaciones muy diversas***

Un discurso político que tenga esto en cuenta, para ser eficaz, deberá encontrar el equilibrio entre dos polos. Por un lado, construir un relato que no absuelva de modo ingenuo a los pequeños arrendadores que se aprovechan de la revalorización de activos para subir el alquiler, pero que tampoco caiga en el individualismo y los sitúe en el mismo plano discursivo que los rentistas. Por otro lado, deberá identificar correctamente a qué sectores propietarios corresponde impugnar en calidad de vanguardia del rentismo, orientando hacia los mismos las medidas políticas más agresivas en el marco de una estrategia que conciba la lucha contra el negocio de la vivienda como una revolución escalonada. A lo largo de este proceso, será imperativo que se acoplen los conflictos contra los sectores más avanzados del capital rentista con los primeros estadios de la lucha política. Aunque pueda sonar a tópico, no hay

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

mejor ejemplo que el de la propiedad inmobiliaria para postular que la *guerra de posiciones* de Gramsci es el marco imprescindible de la batalla por el derecho a la vivienda.

La redistribución completa de la propiedad y la expulsión de la vivienda del mercado son objetivos a largo plazo irrenunciables para cualquier proyecto que se autoconsidere socialista. Sin embargo, en el corto y medio término, debemos plantear horizontes factibles para el grado de desarrollo en el que se encuentran nuestras fuerzas. No podemos correr antes de aprender a andar. Al mismo tiempo, nuestras propuestas deben ser asimilables y, hasta cierto punto, deseables para importantes sectores de la población. Un par de preguntas muy simples pueden orientarnos al respecto: ¿Estamos actualmente en condiciones de impugnar la utilización de las segundas propiedades con fines de extracción de rentas cuando estas actúan como un mecanismo de supervivencia para algunos trabajadores privilegiados? ¿Tiene sentido plantear algo así en un momento en el que ni siquiera hemos conseguido frenar ni revertir la acumulación de pisos en manos de los grandes tenedores?

Por otro lado, la necesidad de precisar discursivamente qué clases son responsables de la situación inmobiliaria se basa en la intuición, tal vez errónea, de que el estadio de lucha actual precisa de la alianza estratégica entre diversos sectores. Por un lado, entre los inquilinos, okupas y desposeídos de propiedad en general y determinados sectores de propietarios que se mueven contradictoriamente entre la amenaza constante de la desposesión y la percepción marginal de rentas derivadas mayormente de la herencia patrimonial. Esto último, por supuesto, es bastante problemático y cuestionable. Me aventuro a dar unas pinceladas de a qué nos referimos con las alianzas estratégicas con algunos sujetos provenientes de sectores propietarios que cobran rentas marginales.

## ¿Alianzas con los propietarios que cobran rentas?

Actualmente, si bien parece que la *sociedad de propietarios* se rompe y cada vez hay más gente que vive de alquiler, la extinción de la vivienda en propiedad resulta un escenario totalmente inverosímil. [Carmona sugiere que incluso podría darse cierto repunte de la propiedad](#) a raíz de las transmisiones patrimoniales de los *babyboomers*, un grupo poblacional donde más de 8 de cada 10 ciudadanos nativos son propietarios. Hay sectores de inquilinos y monopropietarios a los que les *caerán del cielo* uno o varios pisos en los próximos años. Por lo tanto, los pequeños propietarios que arriendan segundos inmuebles continuarán jugando un papel importante durante mucho tiempo. ¿Estamos abocados a que siga imperando, sin ofrecer ninguna alternativa, el discurso de la vivienda como un activo económico, así como la autopercepción de los propietarios como inversores inmobiliarios? ¿Renunciamos, por lo tanto, a la batalla ideológica contra aquellos que poseen el privilegio de la propiedad, cuya redistribución es ahora y en el medio plazo totalmente imposible?

***Toda transformación de calado requiere de un trabajo pedagógico que cuestione las ideas sobre las que se consolidan los privilegios***

Si bien es del todo ingenuo tratar de convencer a los propietarios para que no suban la renta -algo que el Gobierno ha convertido en su única herramienta- y, en ese sentido, las políticas de tope de precios -entre otras- deben imponerse a todos por igual y sin discusión, más ingenuo sería no reconocer que toda transformación de calado requiere de un trabajo pedagógico que cuestione las ideas sobre las que

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

se consolidan los privilegios. Es necesario plantear una alternativa al relato sobre el que los pequeños arrendadores justifican el uso especulativo de sus segundas propiedades: cuestionar la supuesta meritocracia familiar de acceso a la propiedad, conectar la explotación rentista de sus privilegios con la privación de derechos de su entorno más cercano, ofrecer alternativas éticas de gestión de la propiedad no residencial -dejarlas vacías tampoco es una solución-. En el momento actual parece totalmente imposible que estas ideas puedan tener un calado real entre los pequeños caseros, pero plantearlas en el marco de una ofensiva política puede desmontar algunas resistencias y llamar la atención de grupos minoritarios de tenedores que se sientan interpelados.

Al fin y al cabo, las políticas inquilinas deben ir acompañadas de un ropaje discursivo que busque establecer consensos a su alrededor para hacerlas más difíciles de revertir. La lucha cultural es importante porque toda imposición requerirá cierto grado de conformidad. Las medidas legislativas que se impongan sin disputarlas discursivamente serán susceptibles de generar un rechazo social capaz de hacer tambalear las posiciones ganadas. La historia nos enseña que la clase media no cede sus privilegios de manera pacífica. Pero entre, por un lado, disputar la batalla ideológica y generar consensos frágiles a su alrededor y, por otro lado, formar alianzas estratégicas con los pequeños propietarios hay un salto importante.

### ***En los sindicatos de vivienda existen compañeros propietarios que heredarán la casa de sus padres y pasarán a tener más de un piso.***

Sin embargo, no hace falta decir que en política los intereses objetivos no siempre coinciden necesariamente con los subjetivos ni tampoco con las coordenadas políticas de los actores implicados. En los movimientos sociales a menudo participan personas cuyos intereses parecen ser antagónicos a los de los sujetos que encarnan dichos conflictos. En los sindicatos de vivienda existen compañeros propietarios que heredarán la casa de sus padres y pasarán a tener más de un piso. Fuera de los círculos militantes, también hay personas con conciencia social susceptibles de dejarse influenciar por proposiciones de gestión alternativa de sus inmuebles. ¿Qué herramientas de gerencia social de sus viviendas se les pueden ofrecer, de modo que no se presenten como propuestas individualistas sino como mecanismos de participación social a través de su propiedad?

Existen proyectos de inmobiliarias comunitarias como *El Bombí* en Barcelona cuyo objetivo es precisamente este: conectar a pequeños propietarios que no quieran especular con sus pisos con inquilinos que necesiten una vivienda ajustada a sus necesidades. Lamentablemente, este tipo de iniciativas son por ahora escasas y están localizadas en lugares muy determinados. Generalizar este tipo de modelos puede ofrecer un horizonte distinto al de la vivienda como negocio. En el centro de la propuesta debe situarse la idea de que los propietarios de varios inmuebles son proveedores de un derecho básico para toda la ciudadanía y que, en ese sentido, la gestión de su propiedad debe darse bajo un tratamiento especial, planificado y organizado colectivamente.

Por lo tanto, topar los precios no basta. De manera complementaria a las medidas impositivas, debemos desarrollar propuestas que permitan establecer un contrapunto deseable para aquellos sujetos que, por razones de concienciación o simple resignación ante un marco legal restrictivo, prefieran optar por una

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!

alternativa de gestión inmobiliaria basada en principios diferentes a los del modelo del propietario inversor. En este sentido, si bien las cooperativas de vivienda en cesión de uso recogen estos principios, trasladar algo similar al marco de los pequeños propietarios privados que deseen conservar la propiedad pero gestionarla de modo alternativo constituye un reto al cual puede que nos tengamos que enfrentar tarde o temprano. No existe la receta para lograr algo así. Que se trate de un campo tan inexplorado nos da alas para plantear -quizá de manera ingenua y descarada- un horizonte a corto y medio plazo en el que la imposibilidad de redistribuir la pequeña propiedad nos aboque a plantear modelos de gestión propietaria basados en el principio de la vivienda como bien de interés general.

Si deseas contribuir, puedes suscribirte en <https://zonaestrategia.net/suscribete/> ¡Gracias por formar parte de nuestra comunidad y por tu valioso respaldo!