



Protesta contra la vivienda. Adrián Irago Europa Press

[Opinión](#)

El caso Maricarmen: alquiler, no hipoteca



[Joaquín Maudos](#) 30 septiembre 2026

El caso Maricarmen ha encendido la mecha del archiconocido problema de acceso a la vivienda que hay en España. Lo que debería ser un caso más (hay miles de personas en su misma situación de vulnerabilidad), se ha convertido en una rápida movilización de la ciudadanía, aunque con opiniones como siempre enfrentadas **y en un continuo contexto de oportunismo político.**

Este caso tiene unas características muy concretas que no hay que generalizar: un contrato de alquiler que se remonta a 1956, del régimen de rentas antiguas, y que tras sucesivas subrogaciones, la propiedad de la vivienda planteó la extinción del contrato. Llegado el asunto hasta el Tribunal Supremo, que da la razón al propietario, el desenlace final termina con un lanzamiento.

En el debate en torno a este caso conviene no olvidar que el problema está en el mercado del alquiler y la regulación de esos contratos, **y no en el mercado hipotecario**. En este caso no hay hipoteca, por lo que el desahucio no procede de una ejecución hipotecaria.

Es importante insistir en este punto y los datos están ahí: **de los alzamientos de 2025, sólo el 18,5% tiene su origen en una ejecución hipotecaria** y el 73% corresponde a arrendamientos.

El problema del acceso a la vivienda en España es de oferta y no de demanda.

Tras años de expansión demográfica alimentada por la inmigración, los nuevos hogares que requieren una vivienda superan ampliamente la oferta existente, con estimaciones de déficit de viviendas de 750.000 unidades y que aumentará en solo dos años a un millón según el Banco de España.

El problema del acceso a la vivienda en España es de oferta y no de demanda

Resolver este déficit va a llevar años, y para construir semejante cantidad de viviendas, es importante que, entre otras muchas cosas, haya financiación adecuada tanto para que se expanda la oferta (construcción) como para que sea accesible la demanda (compra).

Y para ello es fundamental la participación del sector bancario, ofreciendo buenas condiciones en ambos casos. En estos momentos, los tipos de interés de las hipotecas en España son de los más baratos de la eurozona (los terceros más reducidos), por lo que al menos por el lado de la demanda las condiciones son favorables.

El mercado hipotecario español goza de buena salud, como refleja el dato que acabo de comentar del tipo de interés de las hipotecas. Es un mercado con una tasa de morosidad muy baja (1,4% en crédito para la compra de vivienda), lo que se refleja en el reducido número de lanzamientos hipotecarios.

Y es baja porque **las familias han hecho un importante esfuerzo de desendeudamiento en los últimos años**, siendo ahora mismo la ratio deuda de las familias/PIB inferior a la media europea.

Además, en los últimos años la mayor parte de las hipotecas se han formalizado a tipos de interés fijos, lo que les protege de la actual subida. También es importante recordar que el deudor hipotecario vulnerable está más protegido que el arrendatario. De hecho, Maricarmen no habría sido desahuciada de ser deudora hipotecaria.

El deudor hipotecario vulnerable está más protegido que el arrendatario

Supongo que hay unanimidad en que hay que proteger al colectivo de los vulnerables en el acceso a la vivienda y confío que las reformas que se plantean mejoren esa protección, aunque **la urgencia no siempre es el mejor contexto para implementarlas**, ya que deberían ser evaluadas con calma.

Pero no olvidemos cuál es el origen del problema (falta de oferta que eleva el precio), por lo que **es importante que las reformas que se implementen no perjudiquen a los que tienen que ofrecer vivienda**.

El propietario arrendador no es el origen del problema y en el caso del mercado del alquiler, la gran mayoría de arrendadores son particulares con una sola vivienda, que en muchos casos es la materialización de su ahorro de toda la vida.

El mapa de la oferta de la vivienda de alquiler se completa con una parte que, si bien es muy pequeña (el 5% del parque del alquiler en España, sumando fondos, bancos y SOCIMI), **es la más profesionalizada y dinámica**, con inversiones necesarias para aumentar el parque del alquiler.

Ahí entran los fondos de inversión (no siempre buitres), que aportan además liquidez y asumen riesgos. Por tanto, no caigamos en el error de poner trabas a esa inversión, porque restringiría aún más la oferta de viviendas.

Termino: **la cuestión central es proteger a las personas vulnerables** en un mercado de la vivienda que genere la oferta suficiente y que mantenga el actual sistema hipotecario que permite acceder al crédito en buenas condiciones.

Se pueden alcanzar los tres objetivos con instrumentos diferentes, evaluando los efectos económicos y sociales de cada medida. Y no olvidemos que **el arrendador no debe ser el que soporte los costes que debe asumir el sector público que es quien debe proteger al vulnerable**.

*** **Joaquín Maudos** es catedrático de economía de la Universidad de Valencia, director adjunto del Ivie y colaborador del CUNEF.