



REVISTA **Protocolo y Comunicación**

Vol 4, No 7 (2026)

Coordinadora del número: Prof.^a Dr.^a María Teresa Otero Alvarado

El poder del lobby inmobiliario en Madrid: comunicación y relaciones institucionales

The power of the real estate lobby in Madrid: communication and institutional relations

Laura María Martínez Revuelta
orcid.org/0009-0006-6282-2730



Resumen

En un contexto donde el acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones ciudadanas y en un eje central del debate político, el lobby inmobiliario emerge como un actor clave en la configuración del marco regulatorio. Por ello, el presente estudio analiza las estrategias de influencia desplegadas por el sector inmobiliario en la regulación del alquiler en Madrid, con especial énfasis en la dimensión comunicativa y las relaciones institucionales.

A partir de una revisión conceptual y del análisis de casos recientes, se examina cómo la profesionalización de los asuntos públicos ha otorgado al sector inmobiliario un papel protagonista en el proceso de toma de decisiones. Entre las estrategias identificadas destacan la elaboración de informes técnicos y económicos dirigidos a responsables políticos, el uso intensivo de campañas mediáticas para legitimar sus demandas y la construcción de alianzas con otros sectores estratégicos. Asimismo, se constata el empleo de iniciativas de narrativas y acciones orientadas a reforzar su imagen pública, con el objetivo de ganar legitimidad ante la opinión ciudadana y aumentar su capacidad de negociación con las instituciones.

El estudio revela una asimetría en la representación de intereses, ya que los actores inmobiliarios cuentan con mayores recursos y canales de acceso que los colectivos ciudadanos, lo que favorece la prevalencia de objetivos privados frente a demandas sociales. Finalmente, se plantea la necesidad de avanzar hacia un lobby más transparente y sostenible, capaz de equilibrar la legítima defensa de intereses sectoriales con el derecho a una vivienda accesible y el bienestar colectivo.

Palabras clave: Lobby, relaciones institucionales, sector inmobiliario, regulación de alquiler, comunicación, Madrid

Abstract

In a context where access to housing has become one of the main public concerns and a central issue in political debate, the real estate lobby emerges as a key actor in the shape of the regulatory framework. For this reason, the present study analyzes the influence strategies deployed by the real estate sector in the regulation of rental housing in Madrid, with particular emphasis on the communicative dimension and institutional relations.

Based on a conceptual review and the analysis of recent cases, the study examines how the professionalization of public affairs has granted the real estate sector a leading role in the decision-making process. Among the strategies identified are the preparation of technical and economic reports addressed to policymakers, the intensive use of media campaigns to legitimize their demands, and the building of alliances with other strategic sectors. Likewise, the study highlights the use of narratives and actions aimed at strengthening the sector's public image, with the objective of gaining legitimacy before public opinion and increasing its negotiating power with institutions.

The findings reveal an asymmetry in the representation of interests, since real estate actors possess greater resources and access channels than citizen groups, favoring

the prevalence of private goals over social demands. Finally, the study underscores the need to move toward a more transparent and sustainable lobby, capable of balancing the legitimate defense of sectoral interests with the right to affordable housing and collective welfare.

Keywords: Lobby, institutional relations, real estate sector, rental regulation, communication, Madrid

1. Introducción

En el contexto de las sociedades contemporáneas, la regulación del mercado de la vivienda se ha convertido en una cuestión de especial relevancia debido a su incidencia directa en la calidad de vida, el funcionamiento económico y la cohesión social. Por lo mismo, el sector inmobiliario se configura como un actor central que no solo se adapta a las dinámicas del mercado, sino que también participa activamente en la definición del marco normativo que condiciona su actividad. Así, uno de los fenómenos más destacados en este ámbito es la utilización de estrategias de *lobby* orientadas a influir en los procesos regulatorios y en la toma de decisiones de las instituciones locales (Oliver-González, 2019). Este trabajo se propone analizar dichas estrategias en el contexto concreto de la regulación del alquiler en la ciudad de Madrid, una de las áreas metropolitanas con mayores dificultades de acceso a la vivienda en España.

El «lobbismo» puede definirse como un proceso planificado de comunicación, de carácter fundamentalmente informativo, que se desarrolla en el marco de la política de relaciones de una estructura social con los poderes públicos. Este proceso puede ejercerse de manera directa o a través de un tercero mediante una contraprestación, y tiene como finalidad intervenir en una decisión pública o impulsar una nueva. Para ello, se busca transmitir una imagen positiva de los intereses representados, basada en la veracidad de la información aportada y en la legitimidad de los argumentos defendidos, con el objetivo de orientar la decisión pública en un sentido favorable a dichos intereses sin vulnerar el interés general. (Xifra, s. f., p. 9)

En la actualidad, las acciones planificadas de estas agrupaciones para influir en los procesos de toma de decisiones públicas se han consolidado como una práctica habitual en las democracias contemporáneas (Oliver-González y Martín-Herrero, 2025). En el ámbito del sector inmobiliario, esta actividad se materializa a través de una pluralidad de estrategias, entre las que destacan la interlocución directa con los responsables políticos, la construcción de alianzas con otros actores económicos y sociales, y la articulación de narrativas favorables a los intereses del sector en el espacio público. En el caso de Madrid, la creciente tensión en el mercado del alquiler, junto con la proliferación de normativas orientadas a regular el acceso y los precios, ha intensificado la actividad del *lobby*, dando lugar a un debate público y político en torno a la legitimidad, la transparencia y los límites de estas prácticas (Ardura *et al.*, 2021).

En los últimos años, la capital española ha sido escenario de diversas iniciativas regulatorias que buscan corregir los efectos adversos de la especulación

inmobiliaria y garantizar el derecho de acceso a la vivienda. Entre estas medidas se incluyen la limitación de los precios del alquiler, la regulación de las viviendas de uso turístico (VUT) y el impulso de la vivienda pública. No obstante, dichas propuestas han generado una notable oposición por parte de los actores del sector inmobiliario, quienes sostienen que este tipo de regulaciones provoca inseguridad jurídica, desincentiva la inversión y altera el funcionamiento del mercado. En este marco, el *lobby* adquiere una relevancia central como instrumento para influir en la configuración del marco regulatorio y, en última instancia, en los resultados políticos y económicos derivados de estas decisiones (Oliver-González, 2023).

Asimismo, la dimensión comunicativa resulta clave en la consolidación de la influencia del *lobby* inmobiliario, pues permite traducir los posicionamientos sobre el mercado del alquiler en discursos capaces de incidir tanto en la percepción pública como en la institucional. Las intervenciones públicas de asociaciones como Asval (Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler) y Asprima (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), la elaboración de informes sectoriales y su participación recurrente en debates mediáticos conforman un conjunto de prácticas comunicativas que, si bien no siempre adoptan la forma de campañas explícitas, cumplen una función legitimadora de sus demandas y refuerzan la idea de que su implicación es necesaria para garantizar la estabilidad del mercado. Esta producción sistemática de relatos y marcos interpretativos otorga al sector inmobiliario una posición ventajosa frente a los colectivos ciudadanos, cuyo acceso a los canales de comunicación institucional es más limitado, configurando así una asimetría estructural que será analizada en apartados posteriores.

En un contexto histórico en el que la vivienda se ha consolidado como uno de los principales retos sociales de las sociedades contemporáneas, resulta imprescindible analizar de qué manera los distintos actores intervienen en la configuración de las políticas públicas y cómo estas pueden articular un equilibrio entre el desarrollo económico y el bienestar colectivo. En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivo principal examinar las estrategias de *lobby* desplegadas por el sector inmobiliario en el marco de la regulación del alquiler en la ciudad de Madrid, con especial atención al papel que desempeñan la comunicación y las relaciones con las instituciones locales.

Para alcanzar dicho objetivo, se adopta un enfoque metodológico de carácter cualitativo que combina el análisis de casos específicos, la revisión de literatura académica y de documentación sectorial, así como la realización de entrevistas a actores clave. Este planteamiento metodológico permite identificar las prácticas de *lobby* más recurrentes, los discursos predominantes y las principales implicaciones éticas y políticas asociadas a estas actividades (Oliver-González, 2023). Asimismo, el estudio aborda la influencia del sector inmobiliario en la formulación de políticas públicas, poniendo de relieve la existencia de una asimetría en la representación de intereses, por la cual las demandas del sector pueden llegar a prevalecer sobre las necesidades sociales.

Finalmente, se analiza el modo en que el sector inmobiliario trata de modelar la opinión pública mediante campañas mediáticas y colaboraciones con medios de comunicación, contribuyendo a la generación de un clima discursivo favorable a aquellas medidas que priorizan la flexibilización del mercado del alquiler.

2. Metodología de investigación

El presente trabajo parte de la premisa de que la actividad del lobby inmobiliario ha contribuido a generar una asimetría en la representación de intereses dentro del proceso de formulación de políticas públicas relacionadas con el alquiler en Madrid. Esta asimetría no se explica únicamente por la disponibilidad de recursos económicos o por la capacidad organizativa del sector, sino también por el peso que adquiere su dimensión comunicativa.

A través de la difusión continua de informes, posicionamientos públicos y valoraciones técnicas que se proyectan en los medios y en espacios institucionales, el sector inmobiliario consigue consolidar un relato propio que presenta sus intereses como soluciones razonables y necesarias para el funcionamiento del mercado. En contraste, los colectivos de inquilinos y las plataformas ciudadanas dependen en mayor medida de la protesta y la movilización social para obtener visibilidad, lo que limita su capacidad para influir de manera estructural en el debate público. De este modo, la comunicación se convierte en un elemento central para comprender cómo se construye y mantiene la ventaja discursiva del sector inmobiliario en el contexto madrileño.

Durante el estudio, se observarán dinámicas de comunicación asimétrica, es decir, «asociada a contextos situacionales top-down [...], donde el experto ejerce su poder (semántico) [...] sobre el lego, quien le proporciona material para el debate según sus necesidades informativas» (Pontrandolfo y Piccioni, 2018, p.194).

Como se ha referido, el objetivo principal del presente estudio es analizar de manera crítica y profunda las estrategias de influencia que el sector inmobiliario despliega en el marco de la regulación del alquiler en la ciudad de Madrid. Este propósito general no se limita únicamente a describir las prácticas de presión institucional, sino que busca comprender cómo se articulan, qué actores las protagonizan y qué efectos generan tanto en los procesos regulatorios como en la configuración del debate público sobre vivienda. Asimismo, el análisis se centra en identificar los mecanismos concretos mediante los cuales las asociaciones inmobiliarias, los grandes propietarios y otros agentes privados intervienen en la toma de decisiones, al tiempo que se examinan las dinámicas comunicativas que acompañan a estas actuaciones, como la elaboración de informes, la participación en medios de comunicación, la difusión de narrativas legitimadoras o la construcción de alianzas estratégicas con otros sectores.

Del mismo modo, se presta especial atención a la manera en que las herramientas de comunicación estratégica, las dinámicas de interlocución con los responsables políticos y la creación de alianzas con otros sectores o actores sociales contribuyen a consolidar el papel del lobby inmobiliario como un agente con capacidad de incidir de forma significativa en la configuración del marco normativo y en la definición de las políticas públicas en materia de vivienda.

El estudio se inscribe dentro de la categoría de investigación académica, dado que se desarrolla en el ámbito universitario y cumple con los requisitos formales y metodológicos exigidos. En primer lugar, la investigación tiene como propósito principal la acreditación de un conocimiento profundo y estructurado sobre las estrategias de lobby del sector inmobiliario en la regulación del alquiler en Madrid, abordando sus dimensiones comunicativas e institucionales desde una perspectiva analítica y crítica; por ello, siguiendo los estándares de la investigación académica, este estudio se fundamenta en una revisión exhaustiva de la literatura científica y en el uso de metodologías reconocidas en el campo de la comunicación política y empresarial.

Por otra parte, la investigación se orienta a la descripción y análisis de un fenómeno relevante dentro de su disciplina más que a la formulación de innovaciones teóricas, lo cual la sitúa en la línea de investigaciones académicas (Calduch, 1999). De igual forma, el trabajo adopta un enfoque estructurado que comprende la delimitación del problema de investigación, la formulación de los objetivos y la justificación del marco metodológico y teórico, en coherencia con las exigencias propias del ámbito académico. Este planteamiento se complementa con un apoyo constante en fuentes de referencia tanto primarias como secundarias, lo que garantiza el rigor en los procesos de recopilación y análisis de la información.

En lo que respecta al método de investigación, el estudio se apoya en una combinación de los métodos descriptivo y analítico. El enfoque descriptivo resulta fundamental para ofrecer una visión clara y detallada de las estrategias de lobby empleadas por los actores del sector inmobiliario en el marco de la regulación del alquiler en la ciudad de Madrid, ya que permite exponer de forma sistemática y ordenada la realidad del fenómeno objeto de estudio a partir de la recopilación de información procedente de fuentes primarias y secundarias. Asimismo, este método facilita el análisis de las principales normativas, su evolución y los actores implicados en la problemática, así como de los cambios regulatorios que han incidido en la configuración del mercado del alquiler en la ciudad.

Por otra parte, el método analítico se emplea para examinar en profundidad las estrategias de lobby utilizadas por los actores del sector inmobiliario en su relación con las instituciones políticas y regulatorias. Además de identificar y categorizar dichas estrategias, este método permite evaluar su impacto en la regulación del alquiler en Madrid. Para ello, se recurre al análisis de documentos, discursos, informes sectoriales y posicionamientos de los distintos grupos de interés, así como a la interpretación de los intereses y motivaciones subyacentes en las interacciones entre los grupos de presión y los responsables políticos, con el fin de comprender las dinámicas de influencia en la toma de decisiones.

En los últimos años, el debate en torno a la regulación del alquiler en la ciudad de Madrid ha adquirido una relevancia creciente. La crisis habitacional, el incremento sostenido de los precios de la vivienda y los procesos de especulación inmobiliaria han motivado la adopción de diversas medidas gubernamentales orientadas a equilibrar el derecho de acceso a la vivienda y los intereses del sector privado (Morales y Hervás, 2024). En este contexto, el papel de los grupos de presión ha resultado determinante en la formulación de las políticas públicas.

En el ámbito de la investigación académica, los estudios existentes sobre la regulación del alquiler y la influencia del lobby inmobiliario son escasos. En concreto, el conocimiento disponible tiende a centrarse, bien en las tensiones entre oferta y demanda en el mercado del alquiler y en las políticas públicas de control de precios, bien en el análisis de las estrategias de lobby del sector inmobiliario desde una perspectiva generalista, sin una vinculación específica con la regulación del alquiler. Frente a ello, este trabajo pretende aportar una visión más detallada sobre los procesos de comunicación entre los actores del sector inmobiliario y las instituciones locales en el contexto madrileño, así como sobre las influencias políticas concretas derivadas de dichas interacciones.

Cabe destacar el número limitado de estudios dedicados a los grupos de interés del sector inmobiliario y el escaso análisis académico del lobby en este ámbito, en comparación con otros sectores como el energético, el farmacéutico o el financiero, en España (Oliver-González y Martín-Herrero, 2025). Esta carencia resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que la vivienda constituye un elemento básico para la vida de las personas y que la especulación inmobiliaria ha marcado de manera significativa el contexto español desde la crisis de 2008, con especial intensidad en los últimos años, a raíz de la crisis provocada por la covid-19, la expansión de las viviendas de uso turístico y el aumento de la compra de inmuebles por parte de población extranjera. En este sentido, el presente estudio sienta las bases para que futuras investigaciones profundicen en un sector de gran relevancia social que, hasta el momento, ha sido poco explorado desde la perspectiva del lobby y la comunicación política.

3. Resultado de la investigación

Antes de adentrarnos en el análisis particular de las estrategias de *lobby* y la regulación del alquiler en la ciudad, resulta imprescindible ofrecer una visión sintética y precisa de la situación actual del mercado inmobiliario madrileño. Este se encuentra en una etapa marcada por fuertes dinámicas de gentrificación, encarecimiento del alquiler y aumento de la desigualdad territorial y social. A lo largo de varias olas de gentrificación, el centro de Madrid ha experimentado el desplazamiento progresivo de su población más vulnerable a raíz de la entrada de inversores nacionales e internacionales, procesos de revalorización urbana y políticas normativas que han afianzado el alquiler como modelo predominante.

La entrada de grandes fondos de inversión y la creación de figuras como las SOCIMI (sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario) han favorecido que la vivienda se concentre en manos de pocos actores, lo cual ha supuesto tanto la subida significativa de los precios (con incrementos del 15.2 % en apenas un año y rentas que alcanzan los 24.4 €/m² en algunos distritos) como el aumento de la segregación espacial. Asimismo, el Atlas de Distribución de Renta de los Hogares evidencia una enorme disparidad: mientras barrios como El Viso superan los 43 000 € de renta media anual, otros como San Cristóbal apenas rozan los 7000 €,

situando a Madrid entre las áreas metropolitanas más desiguales de Europa (Idealista, 2025).

Desde el punto de vista regulatorio, la ciudad de Madrid se caracteriza por la no aplicación de las figuras de «zonas tensionadas» previstas en la Ley por el derecho a la vivienda, situación que permite una relativa liberalización en la fijación de los precios y en las condiciones del mercado del alquiler. No obstante, esta flexibilidad coexiste con la obligación de respetar determinados límites generales, como los relativos a la actualización anual de la renta o la asunción de los costes de intermediación por parte del arrendador. El marco normativo vigente también incorpora medidas orientadas a incrementar la oferta de vivienda, entre ellas, la posibilidad de aplicar recargos en el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) a viviendas vacías, así como disposiciones destinadas a reforzar la protección social de los colectivos más vulnerables.

Sin embargo, factores como el aumento de los casos de okupación, la lentitud de los procesos judiciales y la insuficiencia del parque de vivienda social han contribuido a generar un escenario de inseguridad e incertidumbre tanto para propietarios como para inquilinos. En este contexto, la Comunidad de Madrid ha rechazado la declaración de zonas tensionadas y ha cuestionado la propia Ley por el derecho a la vivienda, argumentando que este marco normativo restringe la oferta disponible y desincentiva la inversión en el sector inmobiliario (Servimedia, 2025). Como resultado, el mercado de la vivienda en la capital presenta una elevada dinámica, con un marcado componente especulativo y un entramado institucional que, hasta el momento, no ha logrado revertir de manera efectiva las crecientes desigualdades en el acceso y en el ejercicio del derecho a la vivienda.

A continuación, el análisis de las dinámicas del mercado del alquiler en Madrid pone de relieve las tensiones entre intereses privados, demandas sociales y decisiones institucionales. Los distintos actores implicados (asociaciones de grandes propietarios, fondos de inversión, promotores inmobiliarios, administraciones públicas y colectivos ciudadanos) despliegan estrategias que reflejan tanto los puntos de fricción como las vías de colaboración existentes, con el fin de influir en la regulación y en la toma de decisiones. Las actuaciones recientes ofrecen una visión integral y actualizada del funcionamiento del sector, mostrando cómo la comunicación estratégica y las relaciones institucionales constituyen ejes fundamentales de las tácticas de influencia.

Uno de los principales campos de actuación del *lobby* inmobiliario en Madrid es la presión ejercida por asociaciones como Asval y Asprima. Ambas entidades han dirigido campañas tanto a la opinión pública como al proceso legislativo, concentrando sus esfuerzos en el debate sobre la declaración de zonas tensionadas y las iniciativas para establecer límites a la subida de precios del alquiler.

Desde la aprobación de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, Asval y Asprima han reforzado su acción institucional para manifestar su preocupación por los efectos que, a su juicio, está generando la intervención pública en el mercado del alquiler. En distintos comunicados, Asval ha defendido que la aplicación de la norma ha derivado en un aumento de los precios y en una contracción de la oferta disponible, hecho que evidenciaría, según su análisis, el incumplimiento de los objetivos perseguidos inicialmente. Asimismo, la asociación vincula la presión regulatoria a la negativa de comunidades como Madrid a declarar zonas tensionadas, decisión alineada con la postura del sector privado que advierte sobre el impacto desfavorable de estas medidas en la inversión y en la disponibilidad de vivienda (Asval, 2024).

En paralelo, Asval ha desarrollado una estrategia comunicativa sostenida para expresar su rechazo a la Ley, recurriendo a la publicación de artículos e informes, a su presencia en medios de comunicación y al contacto directo con responsables autonómicos y locales. En sus pronunciamientos más recientes, la organización afirma que, durante el último año, se ha producido un incremento de los precios del alquiler, especialmente en las grandes ciudades, acompañado de una disminución del 15 % de la oferta en plataformas digitales y de una reducción en la duración de los contratos. Ante este escenario, la asociación defiende la necesidad de reforzar la seguridad jurídica, tanto para propietarios como para inquilinos, y de fomentar la colaboración público-privada como vía para aumentar la oferta de vivienda (Asval, 2024).

Ya en diciembre de 2022, Asval advertía sobre la prórroga forzosa de contratos de alquiler, que consideraban una vulneración del derecho de propiedad y un factor de inseguridad jurídica (Europa Press, 2022). Según la asociación, la vinculación de la actualización de la renta al Índice de Garantía de Competitividad, en lugar de al IPC, alejaba la inversión privada del mercado de alquiler y reducía la oferta disponible. Para Asval, estas medidas podían agravar los problemas de acceso a la vivienda, motivo por el cual reclamaron al Gobierno la implantación de políticas estructurales centradas en la seguridad jurídica y la colaboración público-privada.

Por su parte, Asprima ha insistido en la necesidad de un gran pacto de Estado sobre vivienda que supere la fragmentación actual y garantice soluciones a largo plazo. Entre sus propuestas destacan el incentivo fiscal, la simplificación normativa y la estabilidad jurídica como pilares frente a cualquier intento de control directo de precios. La patronal subraya que «la inseguridad regulatoria y la imposición de controles están frenando proyectos residenciales, disminuyendo la inversión y agravando la falta de viviendas asequibles» (Asprima, 2024).

En su estrategia de visibilización, Asprima ha organizado foros de debate en colaboración con otras patronales y entidades académicas para defender la

colaboración público-privada como principal vía de actuación. Ejemplo de ello fue su participación en la feria MIPIM (Mercado Internacional para Profesionales del Sector Inmobiliario), donde la presidenta Carolina Roca, junto al alcalde José Luis Martínez-Almeida, presentó el futuro del mercado residencial madrileño ante inversores extranjeros. Roca destacó «la necesidad de estabilidad normativa y seguridad jurídica» como condiciones básicas para atraer capital y desarrollar nuevos proyectos residenciales, insistiendo en la importancia de una interlocución fluida entre sector público y privado (Asprima, 2025). Estos eventos consolidan a Asprima como un interlocutor de referencia en el debate sobre política residencial, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Por otro lado, el debate sobre la vivienda turística ha introducido nuevos elementos en este escenario. Tras las declaraciones del presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, quien responsabilizó a los alquileres turísticos del aumento de precios, Airbnb respondió defendiendo su modelo. Según Jaime Rodríguez de Santiago, director general de Airbnb en España y Portugal, el alquiler turístico solo representaba el 0.5 % del parque de viviendas y no podía explicar el incremento general de precios. Como ejemplo, citó el caso de Barcelona, donde, pese a la reducción a la mitad de las viviendas turísticas desde 2020, los precios continuaron aumentando (Valls, 2025). Rodríguez de Santiago argumentó que el verdadero problema residía en la limitada oferta de vivienda asequible (menos del 3 % del total) y en factores como los movimientos migratorios. Del mismo modo, defendió que la mayoría de los turistas se alojaban en hoteles, y que en ciudades como Barcelona había seis veces más plazas hoteleras que viviendas turísticas, por lo que prohibir el alquiler vacacional beneficiaría únicamente a los hoteles. Airbnb propuso un registro único, regulaciones diferenciadas según usos familiares o empresariales y normativas adaptadas a los distintos contextos urbanos y rurales. Insistió en que el problema central era el desequilibrio entre creación de hogares y oferta de vivienda, y que, por tanto, las regulaciones debían estar «basadas en datos y no en consignas políticas».

En conjunto, las actuaciones de Asval, Asprima y Airbnb reflejan una estrategia integrada del *lobby* inmobiliario: presión institucional, influencia mediática y participación en foros estratégicos para alinear el diagnóstico político con los intereses privados.

Es importante precisar que el debate sobre el alquiler en Madrid no se limita al sector inmobiliario. Otros actores también ejercen influencia decisiva: administraciones públicas y colectivos de inquilinos.

Como hemos podido observar, las asociaciones sectoriales (Asval, Asprima, AVS, entre otras) articulan un discurso basado en la defensa de la propiedad privada, la modernización del parque y la necesidad de estabilidad regulatoria; afirman que los

controles a los precios del alquiler reducen la oferta y desincentivan tanto a pequeños como a grandes propietarios, lo que derivaría en déficits de vivienda y encarecimiento de precios. En consecuencia, insisten en preservar la libertad de mercado como garantía de sostenibilidad. En el ámbito comunicativo, estas asociaciones emplean un discurso técnico y argumentativo, respaldado en informes, notas de prensa y participación en foros. Su objetivo es proyectar una imagen de rigor y autoridad, presentándose como interlocutores expertos ante medios, opinión pública y responsables políticos. Paralelamente, en el terreno institucional, mantienen contactos directos con los gobiernos local y regional participando en consultas y comisiones. De este modo, buscan incidir en la elaboración de normativas y en la defensa de la estabilidad regulatoria y el fomento de la inversión.

Por su parte, las administraciones madrileñas, tanto el Ayuntamiento como la Comunidad, han mostrado reiteradamente su rechazo a aplicar limitaciones de precios de alquiler. Argumentan que esta medida sería «demagógica» y provocaría una reducción de la oferta y un aumento de la economía sumergida (Coll, 2025). En su lugar, y en coincidencia con las propuestas del sector inmobiliario, defienden proyectos como el Plan Vive y la atracción de inversión privada. Su estrategia comunicativa se alinea con la del *lobby*, pues enfatiza que las soluciones de mercado y la colaboración con inversores son esenciales para abordar el acceso a la vivienda. A través de ruedas de prensa, informes sectoriales y mesas de trabajo con promotores y propietarios, la administración refuerza la sintonía con el sector privado y proyecta una visión favorable a la inversión.

Por último, la actuación de los colectivos de inquilinos y plataformas ciudadanas, como el Sindicato de Inquilinas de Madrid, hace de contrapeso a la influencia del *lobby*. Los mencionados han organizado contracampañas y protestas denunciando la prioridad dada a los intereses de grandes propietarios frente a las necesidades sociales. En abril de 2025, coordinaron movilizaciones en casi 40 ciudades españolas, donde reclamaron control de precios, ampliación de vivienda pública y protección a arrendatarios vulnerables. Durante estas manifestaciones denunciaron que «el derecho a una vivienda digna está siendo vulnerado por las políticas orientadas a favorecer la inversión y la especulación» (Blanchar, 2025).

Las técnicas comunicativas de estas plataformas se basan en la movilización social y la comunicación colectiva: campañas en redes, manifiestos, ruedas de prensa y protestas masivas, cuyo objetivo es visibilizar la problemática habitacional, presionar a las instituciones y reequilibrar el peso de la sociedad civil frente a los grandes agentes económicos.

4. Conclusión

La arquitectura institucional y el entorno regulatorio madrileño han sido influenciados por la relación entre los grandes agentes privados del sector inmobiliario, agrupados en asociaciones como Asval y Asprima, y los principales órganos de poder autonómico y local. Esta interacción ha generado un modelo de colaboración público-privada que se considera una vía de respuesta a los retos habitacionales de la ciudad. Las coincidencias entre el *lobby* inmobiliario y la administración madrileña respecto al rechazo de declarar zonas tensionadas, la reticencia a intervenir en los precios del alquiler y la apuesta por incentivos fiscales y seguridad jurídica reflejan una convergencia de intereses favorecida por la estructura institucional y los recursos disponibles. Se confirma así la hipótesis de una asimetría en la representación de intereses, donde las demandas ciudadanas sobre equidad en el acceso a la vivienda ocupan un espacio distinto al de los actores privados.

Esta asimetría se ve reforzada por la estrategia comunicativa desplegada por el *lobby* inmobiliario, que consigue proyectar sus intereses mediante la elaboración de informes sectoriales, la realización de declaraciones públicas, su participación recurrente en medios de comunicación y su presencia constante en espacios de interlocución institucional. Estas prácticas discursivas contribuyen a la construcción de un relato que presenta las posiciones del sector como técnicamente fundamentadas y necesarias para garantizar la estabilidad del mercado del alquiler. Asimismo, este flujo comunicativo sostenido opera como un mecanismo de legitimación que amplifica su capacidad de influencia y facilita su acceso a las administraciones madrileñas, cuyas decisiones y marcos discursivos han evidenciado una notable convergencia con las tesis defendidas por asociaciones como Asval y Asprima (Martínez, 2025). Por el contrario, los colectivos de inquilinos dependen esencialmente de la movilización y la protesta para obtener visibilidad, lo que limita su capacidad de incidir en la agenda pública de manera sostenida.

Esa presencia estratégica del sector contribuye a consolidar su discurso como marco interpretativo relevante en el debate sobre vivienda. Conceptos como «seguridad jurídica», «colaboración público-privada» y «fomento de la inversión», que aparecen frecuentemente en sus comunicaciones, influyen en la percepción pública y en la práctica legislativa, lo cual valida la hipótesis sobre la construcción de una imagen pública del sector mediante estrategias que combinan influencia institucional y modelado discursivo.

El sector también asocia sus objetivos con la modernización urbana, el desarrollo económico y la sostenibilidad, presentándose como un actor relevante en la definición del equilibrio residencial. Iniciativas de responsabilidad social corporativa o propuestas de «grandes pactos» por la vivienda funcionan como instrumentos que le permiten interactuar con la administración y la sociedad civil en la determinación de prioridades en política habitacional.

Por su parte, la sociedad civil organizada, a la que representan entidades como el Sindicato de Inquilinas de Madrid, tiene menor capacidad de interlocución y de recursos; sus tácticas de presión se basan en la movilización social, la denuncia pública y la construcción de relatos alternativos. Aunque estas plataformas han ganado visibilidad y legitimidad, enfrentan limitaciones estructurales para influir en la toma de decisiones institucionales. Por lo mismo, la brecha entre la agenda sectorial y la ciudadana persiste, en un contexto de comunicación asimétrica, donde el objetivo de la equidad en el acceso a la vivienda aún no ha sido alcanzado.

El enfoque de carácter liberal adoptado por la administración madrileña, alineado con determinados intereses del sector privado, ha ejercido una influencia significativa tanto en la morfología urbana como en la configuración del mercado de la vivienda. La ausencia de topes en los precios del alquiler, la no declaración de zonas tensionadas y una regulación orientada prioritariamente a la atracción de inversión coinciden con procesos de gentrificación, incrementos sostenidos de los precios del alquiler y una creciente desigualdad territorial y social.

Si bien Madrid presenta un elevado dinamismo económico y un notable atractivo para la inversión, el acceso a la vivienda continúa siendo especialmente restrictivo para determinados colectivos, pues el esfuerzo financiero necesario para el acceso a un alojamiento adecuado es cada vez mayor, situación que agrava la vulnerabilidad residencial. La falta de aplicación de determinadas medidas regulatorias contribuye a mantener un déficit de vivienda protegida y a consolidar un marco normativo con efectos limitados frente a la presión demográfica, la escasez de oferta y la progresiva canalización de viviendas hacia usos alternativos, como el alquiler turístico.

En conjunto, la situación madrileña refleja procesos urbanos donde el dinamismo económico y la transformación residencial conviven con retos de acceso a la vivienda y cohesión social. La orientación hacia la colaboración público-privada y la atracción de inversión configura un modelo en el que los actores económicos son centrales, pero plantea cuestiones sobre la compatibilidad entre crecimiento económico y diversidad social, así como sobre la efectividad de una regulación centrada en incentivos privados y mecanismos de mercado. La limitada participación ciudadana y la ausencia de transparencia reforzada pueden restringir la capacidad del marco regulador para abordar de forma integral la equidad en el acceso a la vivienda.

En general, el estudio valida las hipótesis iniciales e invita a considerar modelos de gobernanza urbana que sitúen el derecho a la vivienda en el centro de la política pública, integrando dinámicas económicas con cohesión social y justicia espacial. Madrid enfrenta la tarea de equilibrar la influencia de distintos actores, fortalecer instrumentos de control y transparencia, y desarrollar respuestas integrales que armonicen crecimiento económico, diversidad social y acceso equitativo a la vivienda.

En cuanto a las futuras líneas de investigación en materia de vivienda, estas deberían centrarse en un análisis más detallado de las dimensiones micro del fenómeno, a través de estudios de caso en distritos o barrios concretos, permitiendo así una mejor comprensión sobre la evolución de los precios, la influencia de la composición sociodemográfica y el efecto localizado de políticas públicas y privadas. Además, se plantea la necesidad de metodologías mixtas que combinen datos secundarios con entrevistas a distintos actores (desde administraciones hasta movimientos sociales) para lograr una visión holística. Por otro lado, en el plano comparativo, resulta de gran interés incorporar experiencias internacionales exitosas en regulación del alquiler y acceso a la vivienda, junto con la evaluación de la eficacia y la equidad de los modelos de colaboración público-privada y su integración con la voz ciudadana.

5. Referencias

Ardura, A., Lorente, I. y Sorando, D. (2021). *Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid*. Revista INVI, 36(101), 56-82. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000100056>

Asprima. (13 de marzo de 2025). *El alcalde Martínez-Almeida y Carolina Roca analizan el futuro del mercado residencial en Madrid ante los inversores en MIPIM*. <https://www.asprima.es/news/el-alcalde-martinez-almeida-y-carolina-roca-analizan-el-futuro-del-mercado-residencial-en-madrid-ante-los-inversores-en-mipim/>

Asprima. (26 de junio de 2024). *El sector inmobiliario demanda un pacto de Estado para alcanzar la cifra necesaria de rehabilitación de 300 000 viviendas al año*. <https://www.asprima.es/news/el-sector-inmobiliario-demanda-un-pacto-de-estado/>

Asval. (26 de mayo de 2024). *Un año de la ley de vivienda: alquileres más caros y menor oferta*. <https://asval.com/un-ano-de-la-ley-de-vivienda-alquileres-mas-caros/>

Blanchar, C. (5 de abril de 2025). *El malestar por la crisis de la vivienda en España se extiende con nuevas protestas*. *El País*. <https://elpais.com/economia/2025-04-06/el-malestar-por-la-crisis-de-la-vivienda-en-espana-se-extiende-con-nuevas-protestas.html>

- Calduch, R. (1999). *Métodos y técnicas de investigación en relaciones internacionales* (Curso de doctorado). Universidad Complutense de Madrid. <https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-55163/2Metodos>
- Coll, V. (5 de junio de 2025). Ayuso rechaza por carta el plan de vivienda de Sánchez: "No es creíble tu ofrecimiento de triplicar la inversión y tu ley ha favorecido la ocupación ilegal". *El Mundo*. <https://www.elmundo.es/madrid/2025/06/05/6841c4e8e4d4d844128b457d.html>
- Europa Press. (27 de diciembre de 2022). Asval avisa de que la prórroga "forzosa" de contratos de alquiler "atenta" contra el derecho de propiedad. <https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-asval-avisa-prorroga-forzosa-contratos-alquiler-atenta-contra-derecho-propiedad-20221227180859.html>
- Idealista. (mayo de 2025). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Madrid. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/madrid-comunidad/madrid-provincia/madrid/>
- Martínez, L. M. (2025). *Estrategias de lobby del sector inmobiliario en la regulación del alquiler en Madrid: comunicación y relaciones con instituciones locales*. ID Digital School. https://iddigitalschool.com/wp-content/uploads/2025/10/MEM_46126-LAURA MARIA MARTINEZ REVUELTA.pdf
- Morales, L. y Hervás, C. (7 de noviembre de 2024). El coste de llamar a Madrid hogar. *Variación 21*. <https://variacionxxi.com/2024/11/07/coste-llamar-madrid-hogar/>
- Oliver-González, A. B. (2019). Análisis y la regulación del lobby en la Unión Europea. *Vivat Academia*, 149, 91-108. <https://doi.org/10.15178/va.2019.149.91-108>
- Oliver-González, A. B. (2023). El lobby y las relaciones internacionales. *Visual Review. Revista Internacional de Cultura Visual*, 13(2), 1-12. <https://doi.org/10.37467/revvisual.v10.4564>

Oliver-González, A. B. y Martín-Herrero, J. M. (2025). Asuntos públicos como herramienta de comunicación e imagen corporativa. *European Public & Social Innovation Review*, 10, 1-17. <https://doi.org/10.31637/epsir-2025-484>

Pontrandolfo, G. y Piccioni, S. (2018). Comunicación simétrica y asimétrica en los blogs de divulgación jurídica: entre modalidad epistémica y modalidad deóntica. *Hermes. Journal of Language and Communication in Business*, 58, 193-209. <https://doi.org/10.7146/hjlc.v0i58.111684>

Servimedia. (19 de mayo de 2025). La Comunidad de Madrid no declarará zonas tensionadas y pide la derogación de la Ley de Vivienda. *La Vanguardia*. <https://www.lavanguardia.com/economia/20250519/10696158/comunidad-madrid-declarara-zonas-tensionadas-pide-derogacion-ley-vivienda-agenciaslv20250519.html>

Valls, F. H. (21 de enero de 2025). Airbnb replica a Sánchez que los alquileres turísticos no son culpables del aumento de los precios. *La Vanguardia*. <https://www.lavanguardia.com/dinero/20250121/10303862/airbnb-replica-sanchez-alquileres-turisticos-son-culpables-aumento-precios.html>

Xifra, J. (s. f.). *Lobbismo*. Universitat Oberta de Catalunya. <https://lumen.uv.mx/resources/files/documents/2021/8/30/5430/3e4903ed-1957-4552-8ee6-779539d81177.pdf>