Libre Mercado

Rainer Zitelmann alerta: "La izquierda radical ganó Berlín apropiándose del debate de la vivienda"

Rainer Zitelmann, exitoso inversor inmobiliario y analista de LD, compara lo ocurrido en Berlín con la estrategia de Pedro Sánchez de cara al 29-N.

Diego Sánchez de la Cruz

06/10/2026 - 05:51

Die-Linke, partido de izquierda alemana. | Cordonpress

Rainer Zitelmann es empresario, inversor inmobiliario y uno de los autores liberales más prolíficos de Europa. Doctor en Historia y Sociología, ha desarrollado una amplia trayectoria en el mundo empresarial y de la inversión, especialmente vinculada al sector inmobiliario, y es autor de 32 libros sobre capitalismo, riqueza, libertad económica y percepción social de los empresarios.

Sus obras han sido traducidas a numerosos idiomas y colabora habitualmente con LD, donde publica análisis sobre economía, vivienda, regulación y política internacional. En la siguiente entrevista, Zitelmann se refiere al auge de la extrema izquierda en Berlín, directamente ligado a la cuestión de la vivienda, y compara dicho escenario con el que ahora enfrenta España.

P: Vd. es historiador y alemán. Pues bien, ¿cuál fue la experiencia de Alemania Oriental y Alemania Occidental con la política de vivienda? Hablamos, al fin y al cabo, de un país europeo que se dividió en dos por motivos políticos, lo que permitió observar los resultados comparados del capitalismo y el socialismo.

R: En Alemania Oriental, la vivienda estaba controlada en gran medida por el Estado. Los alquileres de los pisos antiguos seguían congelados en los niveles de 1936, bajo un sistema de control de rentas introducido durante el régimen de Adolf Hitler y mantenido posteriormente por el régimen comunista.

Mientras Alemania Occidental fue desmantelando gradualmente, a partir de la década de 1960, los controles de alquileres y la asignación estatal de viviendas, avanzando hacia un sistema mucho más basado en el mercado, Alemania Oriental mantuvo hasta el final del régimen su modelo de alquileres regulados y adjudicación pública de la vivienda.

En 1989, el 65% de todas las viviendas de Alemania Oriental —incluidos los 3,2 millones de pisos construidos después de la guerra— se calentaban mediante estufas de carbón. El 24% no tenía inodoro dentro de la vivienda. El 18% carecía de cuarto de baño. El 40% de los edificios residenciales de Alemania Oriental presentaba daños graves y el 11% era completamente inhabitable. Los centros históricos de unas 200 ciudades y localidades de Alemania Oriental se encontraban en peligro urgente de degradación.

P: Décadas después, en Berlín se han decidido las últimas elecciones en torno a la cuestión de la vivienda, que la izquierda española también quiere convertir en el "monotema" de las próximas elecciones generales.

R: Die Linke, el SPD y Los Verdes han culpado a las empresas inmobiliarias de la crisis de vivienda de Berlín. Die Linke llegó incluso a hacer campaña con eslóganes agresivos como «Convirtamos a los tiburones del alquiler en palitos de pescado», aunque, naturalmente, antes de convertir un tiburón en un palito de pescado hay que matarlo. Pero ¿quién ha gobernado Berlín durante las dos últimas décadas?

El SPD ha estado en el gobierno prácticamente de manera ininterrumpida, mientras que Die Linke ha gobernado durante 12 de esos

20 años. Katrin Lompscher, de Die Linke, responsable de Vivienda en el gobierno de Berlín entre 2016 y 2020, hizo un daño enorme a la construcción residencial.

Sus políticas parecían casi diseñadas para disuadir a los promotores de construir. También impulsaron el llamado «tope del alquiler» de Berlín, que posteriormente fue anulado por el Tribunal Constitucional alemán. Combinada con innumerables restricciones adicionales, esta política ahuyentó de Berlín a inversores y promotores inmobiliarios.

Al mismo tiempo, esos mismos partidos defienden elevados niveles de inmigración y hacen campaña bajo lemas como «Tenemos espacio». La lógica económica básica es sencilla: si una ciudad construye demasiado pocas viviendas mientras su población crece rápidamente, la vivienda se vuelve más escasa y los alquileres suben.

P: ¿Qué ocurrió en los comicios de Berlín y qué pueden aprender los españoles de ello?

R: Die Linke se convirtió en el partido más votado en las elecciones regionales de Berlín celebradas en septiembre. Centró prácticamente el 100% de su campaña en la escasez de vivienda y tuvo éxito. Yo había recomendado al FDP, el partido liberal-demócrata, que también centrase el 100% de su campaña en esta cuestión. Lamentablemente, no me hicieron caso y el resultado fue una derrota contundente para el FDP en las elecciones de Berlín.

En lugar de eso, tanto los conservadores como los liberales hablaron de todo tipo de asuntos, mientras que la vivienda era, como mucho, uno de cada diez temas de campaña. Ese fue el error. Los partidos de centroderecha dejaron en manos de la izquierda el debate sobre la vivienda y los alquileres, en vez de convertirlo en el eje central de sus propias campañas. El resultado fue que perdieron las elecciones. ¡La derecha española debería aprender de ello!

Vd. sostiene que este error era evitable porque ya había ocurrido exactamente lo mismo en Nueva York.

Sin duda, la victoria de Mamdani estuvo impulsada en gran medida por el problema del coste de la vida, con la vivienda como cuestión central. Prometió congelar los alquileres de más de dos millones de inquilinos y

construir 200.000 nuevas viviendas asequibles.

Más de la mitad de los votantes señalaron el coste de la vida como el principal problema de la ciudad, y siete de cada diez afirmaron que el coste de su vivienda era un «problema grave». Sliwa, en cambio, centró fundamentalmente su campaña en la delincuencia.

El 74% de los votantes asociaba su candidatura con la cuestión de la criminalidad, pero solamente el 21% la relacionaba con la vivienda asequible. De este modo, los republicanos cedieron a Mamdani su tema más fuerte en lugar de utilizarlo contra él.

Su mensaje debería haber sido sencillo: el desastre inmobiliario de Nueva York es el resultado de décadas de políticas de izquierdas, caracterizadas por limitar la construcción, regular los alquileres, imponer cargas a los propietarios y hacer más difícil y caro construir nuevas viviendas.

La respuesta de Mamdani consiste en aplicar todavía más de lo mismo. En lugar de limitarse a advertir de que Mamdani es socialista, los republicanos deberían haber hecho suyo el problema del encarecimiento de la vivienda y haber obligado a los demócratas a ponerse a la defensiva.

Deberían haber defendido un programa radical de liberalización del mercado de la vivienda: menos regulaciones, permisos más rápidos, menos restricciones a la construcción y mayores incentivos para edificar. Su pregunta central debería haber sido: si décadas de intervención pública contribuyeron a crear la escasez de vivienda de Nueva York, ¿cómo va a resolverla una intervención pública todavía mayor?

© Libertad Digital SA Juan Esplandiu 13 - 28007 Madrid