

NUESTROS HOGARES, NUESTRO FUTURO

El poder colectivo para ganar el control de alquileres y la estabilidad de las comunidades

RESUMEN EJECUTIVO

Tram Hoang y Amee Chew | Julio 2025



RESUMEN EJECUTIVO

En los últimos meses, los ataques deliberados a la democracia han reducido la capacidad de las agencias federales de hacer cumplir las leyes fundamentales para la vivienda y los derechos humanos, y la revocación de las protecciones al consumidor por las que tanto se ha luchado ha hecho que todo el mundo sea cada vez más vulnerable a las tendencias depredadoras y lucrativas de las empresas. Sin embargo, en comunidades rurales y ciudades alrededor del país, los organizadores reclaman un control de alquileres para proteger a los inquilinos de los alquileres disparados y combatir el mercantilismo descontrolado que se está apoderando de las comunidades.

Potenciar esta poderosa, aunque infrautilizada, herramienta podría tener un impacto tremendo: si el control de alquileres se hiciera realidad en los 45 estados que actualmente no tienen políticas al respecto, se estabilizarían 31.5 millones de hogares adicionales que alquilan. De los hogares que se beneficiarían de la ampliación del control de alquileres, 19.7 millones (o el 60%) serían de bajos ingresos, y 14.7 millones (o el 47%) serían hogares de personas racializadas. La ampliación del control de alquileres no sólo les daría poder a los inquilinos, sino que elevaría a las comunidades y ayudaría a promover la justicia racial y económica.

Escrito por un equipo de organizadores de inquilinos, defensores de políticas, abogados e investigadores, este informe sirve como una serie de herramientas para cualquier grupo de organizadores o defensores que estén iniciando campañas para el control de alquileres, o continuándolas. El presente afirma lo que el movimiento por la justicia de vivienda ha sostenido durante décadas: que depender sólo del mercado privado y, lo que es más importante, de la desregulación, no resolverá nuestras crecientes necesidades de vivienda asequible ni ayudará a sustituir la rápida pérdida de viviendas de alquiler más bajo. Además, ofrece datos sólidos, orientación política, pensamiento estratégico y aprendizaje práctico para apoyar las campañas que buscan vías para construir poder para el control de alquileres y aún más. El informe consta de cinco secciones:

Sección 1.0:

¿Qué es el control de alquileres?

El control de alquileres es el pilar de la política de vivienda en nuestro mercado predominantemente lucrativo, protegiendo y estabilizando hogares y comunidades enteras. Esta sección esboza los principios para diseñar la política más sólida posible y ofrece una breve historia del control de alquileres, situando este momento en el contexto de la política de vivienda estadounidense y de la historia inmobiliaria. Aspectos destacados:

- Los organizadores deben aspirar a el control de alquileres entre inquilinatos, la máxima cobertura, un mínimo de lagunas legales y exenciones, y un diseño del programa centrado en los inquilinos y que incorpore mecanismos sólidos de implementación y aplicación.
- La historia del control de alquileres en los Estados Unidos abarca un siglo. Esta viene acompañada de una historia aún más larga de asociaciones que intentan proteger las funciones raciales-capitalistas de los derechos de propiedad estadounidenses y rechazar a los inquilinos como si no fueran participantes meritorios en los sistemas políticos y sociales del país.

Sección 2.0

Comprender el campo de batalla

Es necesario que al planificar e implementar campañas, los organizadores y defensores comprendan las condiciones en las que viven los inquilinos y trabajadores, las fuerzas que exacerban las inequidades y las entidades que luchan para debilitar el movimiento por la justicia de vivienda. Esta sección se esfuerza por complementar el conocimiento derivado de las vivencias de los inquilinos con datos e investigaciones sobre la oposición. Aspectos destacados:

- Quince millones, o el 82%, de los hogares que alquilan que ganan menos del 200% del nivel federal de pobreza se vieron obligados a pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler, y el 55% de los inquilinos con bajos ingresos se vieron obligados a pagar más de la mitad de sus ingresos.¹
- Desde 2013, Estados Unidos ha perdido más de 2.5 millones de viviendas de bajo precio, que se alquilan por debajo de \$600 al mes, en gran parte debido a los aumentos de alquiler de parte de los propietarios.²
- Los inversionistas institucionales son ahora propietarios de la mayoría de las unidades de alquiler en Estados Unidos, y no muestran señales de desaceleración.³ Estas empresas de capital privado no sólo afectan a quienes alquilan sus unidades, sino que también influyen en el panorama inmobiliario en general, dando cabida a que los propietarios más pequeños aumenten los alquileres.
- Las seis asociaciones corporativas de propietarios examinadas en este informe gastaron la asombrosa cifra de \$326 millones⁴ en cabildeo federal entre el año fiscal 2020-2023 mientras amasaban \$1,860 millones⁵ en ingresos combinados.

Sección 3.0

Por qué el control de alquileres

El control de alquileres funciona: es eficaz para mejorar inmediatamente la estabilidad y asequibilidad de la vivienda para los inquilinos actuales a una escala que otras opciones políticas no pueden igualar. La estabilidad de la vivienda, a su vez, promueve una cascada de beneficios económicos, de la salud, educativos, cívicos y climáticos que beneficia a comunidades enteras. Y el control de alquileres es popular entre los votantes, tanto entre los propietarios como entre los inquilinos. Esta sección equipa a organizadores y defensores con argumentos potentes, datos sólidos y pruebas convincentes para informar a la base y mover a los políticos hacia la alineación en materia de control de alquileres. Aspectos destacados:

- El control de alquileres beneficia de forma desproporcionada a los inquilinos con bajos ingresos, a las personas racializadas y a otros grupos marginados. Su amplio alcance y rápido impacto lo convierten en una barrera crítica contra el desplazamiento y en un preservador de las viviendas de costo accesible [asequible] y de alquiler bajo existentes. Aunado a las estrategias para incrementar el suministro de vivienda asequible a personas con ingresos bajos, el control de alquileres es necesario para mantener esas unidades de vivienda a un costo permanentemente accesible.
- El control de alquileres es más eficaz para preservar la asequibilidad y la estabilidad cuando incluye la regulación de alquileres entre ocupantes, que limita los aumentos de los alquileres incluso después de que los inquilinos se hayan mudado.
- Si la vivienda es asequible, todo el mundo gana. En 2020, si ningún inquilino en el país hubiera sufrido la carga de alquiler, todos habrían tenido \$141,000 millones adicionales en ingresos disponibles.⁶ Esta oportunidad perdida representa miles de millones de dólares que podrían haberse reinvertido en las comunidades y economías locales.
- De Arizona a Pensilvania y de Nueva York a Washington, una mayoría abrumadora de inquilinos y propietarios están a favor del control de alquileres, y el 78% de los inquilinos inscritos para votar en estados indecisos dijeron que era más probable que votaran por políticos que están a favor de este. A nivel local y estatal, los políticos que apoyan el control de alquileres ganan las elecciones.

Sección 4.0

Herramientas de inoculación: Respuestas a los argumentos habituales contra el control de alquileres

La industria inmobiliaria ha invertido tiempo y recursos en campañas de desinformación y alarmismo. El objetivo de esta sección es brindar a los organizadores respuestas y análisis que les ayuden a contrarrestar los mitos comunes y conceptos erróneos, a la vez que se centra en las narrativas de las personas más afectadas. Aspectos destacados:

- El control de alquileres no reduce la producción de viviendas ni conduce necesariamente a que empeore el mantenimiento; les permite a los propietarios obtener un rendimiento justo de sus inversiones.
- La oferta por sí sola no puede resolver nuestra crisis de [escasez de] vivienda asequible, y el mercado lucrativo no construirá viviendas asequibles a la escala que nuestras comunidades necesitan, ni puede hacerlo.
- Todos los propietarios, independientemente de su tamaño, operan su empresa en un mercado regulado. El objetivo del control de alquileres es evitar comportamientos depredadores en búsqueda de lucro, y no debe permitirse que ninguna entidad empresarial, independientemente de su tamaño, haga caso omiso de una regulación razonable.
- Cuando examinamos la realidad de nuestro injusto sistema de vivienda, el control de alquileres es una respuesta lógica para regular el enorme poder que ejercen los propietarios. Al domar el poder de los propietarios sobre el mercado, el control de alquileres reduce los ingresos financieros que los propietarios pueden extraer de los inquilinos.

Sección 5.0

Guía para ganar el control de alquileres

Todas las campañas de control de alquileres siguen diferentes trayectorias, y esta sección es una guía táctica para organizadores y defensores en cualquier fase de la campaña. Esta comienza con una guía detallada para el diseño de políticas de control de alquileres, una introducción a los fundamentos jurídicos para el control de alquileres en la legislación federal y estatal, y un resumen general de las complejidades del poder de prioridad estatal. La sección incluye estudios de casos sobre las lecciones aprendidas en campañas de todo el país, en los que se analiza cómo se han promovido políticas que sientan las bases del control de alquileres, cómo se ha conseguido el control de alquileres, cómo se ha protegido y reforzado el control de alquileres preexistente y cómo se ha luchado por lograr implementación y aplicación fuertes. Aspectos destacados:

- Redactar la política de control de alquileres adecuada requiere centrarse en los inquilinos racializados y de bajos ingresos, desarrollar un análisis sólido del panorama político y legal, y crear un plan para construir el poder necesario para ganar.
- Hasta la fecha, está bien establecido que el control de alquileres no viola la ley federal. La Corte Suprema de EE.UU. ha respaldado en repetidas ocasiones las leyes de control de alquileres y en 2024 rechazó los intentos de hacer que reconsiderara sus fallos anteriores.
- Los estados pueden abusar del poder de prioridad, haciendo uso de su capacidad como gobierno de nivel superior para limitar o eliminar la autoridad de un nivel inferior, reforzando sistemas opresivos y socavando la democracia local. Las leyes de preeminencia [prioridad] sobre el control de alquileres impulsadas por las empresas bloquean o se interponen a la capacidad de más de 30 estados de regular el precio de las viviendas de alquiler.

FIGURA 1

Guía de casos prácticos de esta sección

Etapa de la campaña	Organización	Política	Campaña	Estrategias clave
Políticas victoriosas que construyen el cimiento para el control de alquileres	Colorado Homes for All (COHFA)	Causa justa para el desalojo en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Practicar la disciplina narrativa; evitar compromisos que socavarían futuras victorias.
Ganar el control de alquileres	Alianza de Californianos para el Empoderamiento Comunitario (Alliance of Californians for Community Empowerment o ACCE)	Causa justa para el desalojo y control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Forjar alianzas con sindicatos y aprovechar la influencia de figuras públicas.
	Make the Road Connecticut	Control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Centrar la importancia de la justicia lingüística; campañas estratégicas por distritos.
Protección y fortalecimiento del control de alquileres	Housing Justice for All Nueva York (HJ4A)	Causa justa en el desalojo y control de alquileres en todo el estado	Legislación estatal a través de la legislatura	Intensificación continua de la defensa; pasar de la aprobación a la implementación.
	CASA	Control de alquileres en los condados de Prince George y Montgomery	Legislación del condado a través de las comisiones del condado	Sentar las bases con medidas provisionales; convertir el control de alquileres en un tema electoral.
Implementación y aplicación del control de alquileres	Unión de Inquilinos de Pasadena (Pasadena Tenants Union o PTU)	Control del alquiler y causa justa en toda la ciudad	Iniciativa electoral en Pasadena, California	Negociar por la estructura de Junta de Alquileres; crear una nueva agencia municipal y dotarla de personal.
	Housing Justice Center (HJC)	Control de alquileres en toda la ciudad	Iniciativa electoral en Saint Paul, Minnesota	Potenciar el derecho de acción privado; abogar por herramientas de aplicación administrativa [de la iniciativa].

Es más urgente que nunca tomar medidas para prevenir la falta de vivienda, proteger a los inquilinos y garantizar la prosperidad de nuestras comunidades. En todo el país, los organizadores y defensores se enfrentan a lo que este precario momento del panorama federal significa para el poder estatal y local. En conjunto, los análisis y las lecciones de los esfuerzos exitosos proporcionan a los organizadores las herramientas necesarias para unirse y avanzar en campañas estratégicas para el control de alquileres.

Descargue el informe completo en: <https://www.policylink.org/resources/publications/our-homes-our-future>

NOTAS

- 1 National Equity Atlas Analysis of 2022 5-year American Community Survey Microdata from IPUMS USA. (Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2022 y 5 años de IPUMS USA).
- 2 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann y Sophia Wedeen, “Deteriorating Rental Affordability: An Update on America’s Rental Housing 2024”, Research Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, diciembre de 2024, p. 9, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf; Wedeen, “Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies,” Housing Perspectives, 6 de julio de 2023, <https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state>.
- 3 Lee, Hyojung. “Who Owns Rental Properties, and Is It Changing? (¿Quiénes son propietarios de unidades de alquiler y está cambiando eso?) | Joint Center for Housing Studies.” *Joint Center for Housing Studies*, 18 de agosto de 2017. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/who-owns-rental-properties-and-is-it-changing>.
- 4 Datos sobre grupos de presión de la herramienta Propublica’s Nonprofit Explorer.
- 5 Datos de ingresos de la herramienta Propublica’s Nonprofit Explorer.
- 6 National Equity Atlas Analysis of 2020 5-year American Community Survey microdata from IPUMS USA. (Análisis del National Equity Atlas de los microdatos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense de 5 años de 2020 de IPUMS USA).

PolicyLink



Headquarters

1438 Webster Street
Suite 303
Oakland, CA 94612
t (510) 663-2333

www.policylink.org

LinkedIn: /PolicyLink

Instagram: @policylink

Headquarters

449 Troutman Street
Suite A
Brooklyn, NY 11237
t (347) 985-2220

populardemocracyinaction.org

Facebook: /CPDAction

X: @popdemocaction

Instagram: @popdemocaction

Headquarters

388 Atlantic Ave
3rd Floor
Brooklyn, NY 11217
t (844) 788-2489

www.righttothecity.org

Facebook: /ourcityrttc

X: @ourcityRTTC

Instagram: @ourcityrttc