

## *Vivienda. La nueva división de clase*

**Lisa Adkins, Melinda Cooper y Martijn Konings**

(Madrid, Lengua de Trapo, 2024)

La reciente publicación de *Vivienda. La nueva división de clase*, escrito por Lisa Adkins, Melinda Cooper y Martijn Konings, es una contribución relevante para comprender las transformaciones estructurales que atraviesan las sociedades occidentales contemporáneas. Este ensayo propone una lectura novedosa sobre el modo en el que la acumulación de activos y, en particular, la propiedad inmobiliaria, se ha convertido en el eje central que explica las nuevas reglas de estratificación social, las nuevas dinámicas de clase y el corazón de las desigualdades, desplazando al trabajo como principal factor de clase.

A partir de una genealogía crítica que arranca con la promesa de la movilidad social hecha a los *baby boomers* –basada en el acceso a la vivienda– esta culmina con el desencanto de las generaciones más jóvenes, en particular, la generación *millenials*. Esto es así porque la generación *millenials* ha sido la primera que ha experimentado esta cruda realidad. En este trabajo se trata de radiografiar las nuevas características de la clase y la desigualdad al albur del creciente papel que desempeñan los activos financieros en las sociedades occidentales.

Así, para las autoras, el elemento más importante que determina hoy la desigualdad social no es ya el trabajo o el estatus, sino la capacidad para absorber activos que tiendan a revalorizarse a un ritmo superior a la inflación de los salarios y el consumo. En palabras de las autoras: «La revalorización de los activos ha generado, de hecho, gracias a una particular apuesta institucional que ha rediseñado fundamentalmente la estructura social, de modo que la propiedad de activos es ahora más importante que el empleo como elemento determinante de la posición de clase» (p. 61).

El concepto clave para comprender esta obra es el de «economía de activos», ya que, a diferencia de la economía tradicional, esta opera en una escala económica donde la forma dominante y principal no es la mercancía, sino el activo. Por ello, el objetivo ulterior no es producir valor a través de bienes que serán consumidos por terceros, sino poseer activos que generen rentas. En esta economía de activos, la riqueza está más determinada por la extracción de rentas que por la creación de valor. Este régimen de acumulación contemporáneo, que nace de la crisis económica de 1970, se articula sobre la inflación de los precios de los activos, donde la riqueza se vincula a estos y no al trabajo productivo. El cambio en el régimen de acumulación es tan grande que para las autoras la propiedad de activos se ha convertido en el elemento central para determinar la posición de clase.

En este sentido, la vivienda se fue desvinculando de su función social como espacio de dignidad para ser comprendida como un activo financiero. El objetivo principal de este trabajo consiste en exponer lo que las autoras consideran que es una economía de activos, que llega hasta el punto de transformar la forma en la que concebimos la clase, la estratificación social y la desigualdad. A partir de este objetivo principal se busca arrojar luz sobre la particularidad de la vivienda, que después de cumplir una función social tras el final de la Segunda Guerra Mundial ha pasado a ser concebida como un activo que está reconfigurando las dinámicas de clase.

El libro se estructura en torno a un estudio introductorio elaborado por Javier Gil, quien se encarga de aplicar los hallazgos de la investigación al contexto español, seguido de una breve introducción, tres capítulos y unas conclusiones finales. En esta reseña, nos proponemos presentar las ideas fundamentales desarrolladas en los capítulos principales del trabajo de Adkins, Cooper y Konings, para luego abordar su aplicación al caso español y finalizar con algunas consideraciones conclusivas.

En el primer capítulo (pp. 69-87) se explica cómo el sistema económico contemporáneo está articulado sobre la base de los activos. Se entiende por activo un título de propiedad que tiende a revalorizarse. El activo presenta una estructura temporal particular: requiere una inversión inicial para generar unos ingresos futuros. En este sentido, las autoras se refieren al hogar o la vivienda con el adjetivo de *minskyano*. Afirmar la existencia del hogar *minskyano* supone considerar que la vivienda no existe como unidad de subsistencia o consumo, sino como lugar donde se produce un balance de activos y pasivos. Este es el principal motivo por el que las clases medias occidentales viven estresadas, pues deben gestionar su balance financiero tras la adquisición de activos como la vivienda.

En orden a lo comentado anteriormente, las autoras afirman que:

[...] el hogar típico de Minsky, por el contrario, resulta de adquirir una vivienda no solo con la intención de pagar la hipoteca, sino también con la esperanza de obtener plusvalías. No solo busca el rendimiento de una inversión de valor estable, sino que ese activo se revalorice. A menudo, la anticipación de las plusvalías es esencial para los planes de financiación del activo, sobre todo porque los ingresos salariales son hoy, para muchos hogares, bastante más volátiles que antes (p. 77).

En esta economía de activos que defienden las autoras, el crecimiento de la riqueza se debe al aumento de los precios de la vivienda, lo que demuestra que esta nueva fase del capitalismo no representa un retorno a una antigua era del dinero, sino que supone la reconfiguración estructural de los patrones de desigualdad y la configuración de clase. Los nuevos patrones de desigualdad están vinculados al aumento de la vivienda en propiedad y por la asunción del hogar como un activo para amplias capas de la población. La vivienda se convierte en un factor determinante para pensar las nuevas dinámicas de clase, ya que cada vez es más difícil ahorrar a través del salario para la entrada de una casa:

Es fundamental, en este sentido, valorar el papel que ha desempeñado la vivienda en la creación de una clase media considerada habitualmente como la columna vertebral de la estabilidad social y, por tanto, a la que no pueden enfrentarse los responsables políticos. De hecho, las políticas neoliberales se produjeron en un contexto histórico e institucional en el que la propiedad de la vivienda ya estaba muy democratizada y, al menos en un principio, lograron aprovechar este legado. Se generó así un electorado específico de clase media profundamente involucrado en la promesa de la revaloración de los activos, y

es en este preciso contexto en el que debemos entender la consolidación de políticas favorables a la inflación de los activos (p. 87).

En el segundo capítulo (pp. 89-108), las autoras analizan con más detalle los orígenes y la evolución de la inflación de este tipo de activos, con el objetivo de arrojar luz sobre el proceso por el cual se ha sustituido la inflación continua de los salarios como principal motor económico hacia la inflación de los activos. Para ello, la mirada se vuelve hacia la década de los setenta del pasado siglo, momento en el que se produjo la deflación de los precios de los activos financieros al tiempo que aumentaba la inflación de los salarios y el gasto del estado de bienestar.

En las décadas posteriores, la combinación de una alta inflación salarial y la depreciación de los precios de los activos se invirtió. El capítulo presenta la importancia que tuvo la política monetaria para generar esta nueva situación, la política fiscal y las restricciones del gasto público. De todas formas, la reforma fiscal no era la única vía que las instituciones emplearon para invertir la inflación salarial de los años setenta.

En suma, se necesitaba la creación de una nueva política fiscal y monetaria que garantizara en el futuro bajos salarios y una creciente inflación de los activos:

Esta fórmula se establecería en la década de los noventa, cuando los Gobiernos y los bancos centrales acordaron colaborar en un programa de impuestos regresivos, presupuestos equilibrados (garantizando bajos niveles de gasto público), vigilancia permanente de la inflación (salarial y de precios), y una estrategia de benéfica negligencia frente a la inflación de los precios de los activos (p. 96).

El objetivo de este programa no solo consistía en acabar con la inflación de los salarios y el aumento del gasto público para solucionar la deflación de los activos financieros y restar capacidad adquisitiva a los trabajadores, sino que se buscaba que los trabajadores se convirtieran en inversores mediante la conversión de su fuerza de trabajo en una reserva de capital: «Para los defensores de la nueva economía, el poseedor de activos era también un inventor y un creador» (p. 101).

Una vez que esta primera cohorte de trabajadores se hacían propietarios de una o varias viviendas se generaba la transición de inquilino a propietario con lo que eso conllevaba en términos ideológicos: se convertían en pequeños conservadores fiscales. La combinación de plusvalías de activos inflados y salarios desinflados cierra la puerta a las nuevas generaciones, que luchan por comprarse una vivienda vía salario, siendo prácticamente imposible, a no ser que cuenten con la ayuda de sus padres y se produzca una transferencia de renta intergeneracional.

En el tercer capítulo se presenta la forma en la que el aumento de los precios de la vivienda en las principales ciudades occidentales ha abierto profundos abismos de desigualdad y ha reconfigurado las dinámicas de clase y estratificación social. Personas con el mismo salario, pero con la distancia que se genera entre propietarios e inquilinos hace que, si antes podíamos situarlos en la misma clase, por el tipo de labor profesional que desempeñan, hoy ocupan diferentes posiciones en la jerarquía social. De este modo, la clase social no puede traducirse únicamente a partir de la función de los salarios o del estatus profesional, sino que debe replantearse al calor de la distribución de la propiedad de los activos:

Para captar estas transformaciones podemos proponer un esquema de clases análogo a los esquemas marxistas y weberianos, pero que identifique la propiedad de activos como el principal distribuidor e impulsor de las oportunidades de vida. [...] Este esquema diferencia cinco clases definidas por su relación

con la propiedad de activos, y especialmente con la propiedad inmobiliaria: desde los inversores que vienen de las rentas generadas por carteras diversificadas de activos hasta las clases que no poseen activos (inquilinos y personas sin hogar). Por tanto, el esquema capta los efectos estratificadores de la propiedad de activos y de la inflación inmobiliaria (p. 116).

En esta estructura de cinco clases, las posiciones del esquema se refieren a la capacidad que tienen unas clases en relación con el resto para poseer activos y beneficiarse de ellos. Por ejemplo, los inquilinos que pagan su alquiler vía salario es probable que estén pagando la hipoteca de inversores propietarios y, por lo tanto, generando las condiciones de posibilidad para que los inversores aumenten sus posesiones en contra del inquilino que se descapitaliza.

Dicho esto, no significa que los ingresos salariales hayan dejado de ser relevantes, de hecho, es la única vía que tienen las personas que no ostentan ninguna propiedad de no caer en la precariedad. Por el contrario, se trata de comprender que los ingresos que proceden del salario suponen una parte menos importante para alcanzar un consumo de clase media, y cada vez menos una palanca para participar en la lógica patrimonial.

En este sentido, un objetivo de la investigación consiste en señalar cómo las personas viven, gestionan y planifican sus vidas en consonancia con la propiedad de los activos, ordenando sus proyectos vitales mediante la lógica especulativa de la revalorización: «Para sobrevivir en esta economía, y especialmente para conservar activos que puedan generar rendimientos a largo plazo, se requiere una gestión activa de la situación patrimonial. Los activos no son formas estáticas de propiedad con valores establecidos y predecibles, sino que están expuestos a valoraciones del mercado a menudo volátiles» (p. 123).

Después de haber presentado una lectura crítica de las principales ideas que recorren la investigación de Adkins, Cooper y Konings, es conveniente detenernos brevemente en lo sucedido en España a partir del estudio introductorio de Javier Gil. Para este investigador, tras la crisis de 2008 que azotó especialmente a la península ibérica, el principal objetivo de los bancos consistió en deshacerse de los activos tóxicos para reestructurar el sector financiero, recuperando el valor patrimonial inmobiliario que se había depreciado durante la crisis. Las nuevas leyes impulsadas por el Gobierno central del Partido Popular y algunas comunidades autónomas como Madrid, permitía que el capital especulativo internacional pudiera adquirir vivienda barata en España.

El fenómeno que ha hecho que los principales gestores de activos del mundo como Blackstone, Cerberus o Lone Star ocupen una parte muy sustancial del parque total de vivienda en España, sobre todo en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Bilbao se explica por la combinación de varios factores: los bajos tipos de interés, las políticas expansionistas de los bancos centrales, la baja rentabilidad de otros mercados como el de la deuda y las oportunidades de negocio tras la fuerte crisis de deuda en 2008.

Este fenómeno ha generado que desde 2014 los precios de las viviendas en España se hayan disociado de la economía real y de la capacidad económica de los hogares vía salario. Se ha consolidado la vivienda como un activo financiero que busca revalorizarse y no como un lugar de dignidad humana. La vivienda en España se ha convertido para los principales gestores de activos internacionales en una inversión altamente rentable, lo que dificulta que una parte sustancial de la población no pueda adquirir una vivienda en propie-

dad. Esta deriva ha resquebrajado la trayectoria tradicional de acceso a la vivienda y la consolidación de las clases medias en España, lo que deja a este país en una situación muy complicada.

En conclusión, varias décadas de inflación de los activos financieros han dado como resultado una nueva lógica de la desigualdad. La propiedad de los activos es más determinante que el trabajo o el salario para comprender la posición de clase en las sociedades contemporáneas. Este proceso se ha producido en consonancia con la transición del hogar como espacio de dignidad al hogar minskyano, movimiento que ha disociado el empleo de la posición de clase. Sin haber desaparecido la creación de plusvalía en las cadenas de producción y la explotación en el trabajo, el argumento de este libro consiste en afirmar que, en la actualidad, la explotación laboral no es la fuerza motriz de la desigualdad.

por David DEL PINO DÍAZ  
Universidad Nebrja de Madrid  
dpino@nebrija.es

---

*Mujeres, mercado de trabajo y participación sindical. Análisis sociológico y jurídico*

Eliana Alemán, Lohitzune Zuloaga y Elisa Sierra (eds.)  
(Valencia, Tirant Humanidades, 2024)

La producción de teoría feminista, fruto de la crítica que investigadoras feministas elaboraron hace ya más de medio siglo al conjunto de las ciencias sociales, ha originado numerosas investigaciones contra la desigualdad por motivo de sexo en el conjunto de la vida social y en el mercado de trabajo en particular. El libro que va a ser presentado a continuación, *Mujeres, mercado de trabajo y participación sindical. Análisis sociológico y jurídico* (Valencia, 2024), editado por las sociólogas Eliana Alemán y Lohitzune Zuloaga y la jurista Elisa Sierra, continúa esta senda de trabajo crítico. La obra analiza, desde un punto de vista sociológico y jurídico, la situación y participación de las mujeres en el mercado de trabajo, en cuanto que trabajadoras y participantes activas de las luchas sindicales. La atención que prestan las autoras a la acción sindical de las mujeres supone una novedad en un contexto en el que algunas dimensiones de la participación sindical femenina han sido poco exploradas.

En los años setenta, el «debate sobre el trabajo doméstico» impulsó el estudio de los roles de las mujeres en la estructura económica, abordando, principalmente, la relación del trabajo doméstico con el modo de producción capitalista y la posición de clase de las mu-