



VIVIENDA. LA NUEVA DIVISIÓN DE CLASE

Lisa Adkins
Melinda Cooper
Martijn Konings
Lengua de Trapo
Círculo de Bellas Artes (2024)
ISBN 978-84-8381-303-4

La tesis central defendida en *Vivienda. La nueva división de clase* (2024), de Adkins, Cooper y Konings, es tan sugerente como provocativa: el acceso a la vivienda se habría convertido en nuestras sociedades contemporáneas en el principal factor de desigualdad social, más determinante que el salario, el nivel educativo o la profesión para definir la posición de clase de cada individuo. Dicho de otro modo: “vivienda” opera hoy como palabra-ancla que condensa malestares dispersos –precios, desahucios, hipotecas, herencias– y los traduce en una pertenencia común. Al hacerlo, reordena la frontera social entre quienes logran anclarse al activo vivienda y quienes quedan del lado de la renta pagada. Y dicha frontera ocupa hoy un lugar privilegiado frente a otras a la hora de definir nuestra posición social.

En 2025, la vivienda se ha consolidado en España como el primer problema del país –según varios barómetros del CIS–, debido a las crecientes dificultades de acceso tanto a la compra como al alquiler. No es, sin embargo, la primera burbuja que atraviesa un sector inmobiliario dominado en España casi en exclusiva por el mercado privado, a diferencia de otros países de nuestro entorno. Tras la recuperación democrática, y con la voluntad de homologarse a Europa, España se constituyó como Estado social y democrático de Derecho y reconoció en el artículo 47 de la Constitución el derecho a una vivienda digna. No obstante, la construcción del Estado de Bienestar en los años ochenta coincidió con el auge del neoliberalismo y con un debilitamiento de los poderes públicos. Así, mientras la educación, la sanidad y las pensiones se consolidaron sobre la base de una reforma fiscal de carácter redistributivo, el acceso a la vivienda quedó al margen, entregado casi por completo al mercado. (Burón, 2025)¹. La propiedad inmobiliaria se configuró entonces como activo de inversión y como principal vía de compensación de la pérdida relativa de las rentas del trabajo para amplias capas de las clases medias y trabajadoras.

Es en este punto donde los autores sitúan el tránsito hacia lo que denominan economía de activos: un régimen económico en el que la propiedad de activos –y muy particularmente de la vivienda– es más relevante que el empleo. Este giro no es solo económico; descoloca la vieja promesa de integración por el trabajo y levanta una nueva división: una “España propietaria” frente a “una España que paga rentas”. La equivalencia entre demandas distintas –acceso al alquiler, alivio hipotecario, suelo para vivienda asequible– se hace visible en una misma queja: “sin casa no hay proyecto de vida”. Esa queja tiene la potencialidad de trazar una alianza por el hogar entre inquilinos vulnerables, hipotecados tensionados y jóvenes sin herencia. Pero también compite con otra lectura que reordena el malestar alrededor de la defensa del patrimonio individual –miedo a la ocupación, carga fiscal excesiva, desprotección del arrendador frente al inquilino– y desplaza el foco hacia

¹ Burón, J (2024). El problema de la vivienda. Cómo desactivar la bomba de relojería que amenaza con colapsar España. Barcelona: Arpa

otras amenazas percibidas que blindan la protección de la vivienda como activo frente a su promoción como derecho.

El elemento clave de esta transformación es la rentabilidad: los activos financieros se revalorizan muy por encima de la inflación y los salarios. Aunque el empleo sigue siendo necesario para la subsistencia, ya no garantiza por sí solo un estilo de vida de clase media. La educación y el trabajo pierden centralidad como motores de movilidad ascendente, y la propiedad de activos pasa a ser el verdadero marcador de clase.

El libro se presenta como un ensayo de carácter teórico, sustentado en un sólido diálogo con la literatura contemporánea sobre financiarización y desigualdad. No recurre a estudios de caso específicos, sino que ofrece un marco interpretativo general apoyado en referencias empíricas comparativas. En este sentido, su aportación reside en conceptualizar de forma sistemática la economía de activos, uniendo bajo esa categoría procesos previamente tratados de manera dispersa. Frente a Piketty (2014)², que había documentado la creciente concentración de riqueza, Adkins, Cooper y Konings destacan el papel de la vivienda como activo central y, sobre todo, insisten en el papel activo del consenso social que ha sostenido este régimen.

Uno de los aspectos más sugerentes es la problematización de la centralidad del empleo. El capitalismo fordista y los Estados de Bienestar giraban en torno al trabajo asalariado: los sistemas educativos formaban para empleos estables, la sanidad y la seguridad social protegían al trabajador y garantizaban su retorno al empleo, las pensiones premiaban una larga vida laboral. La frontera entre inclusión y exclusión social pasaba por tener o no un empleo. En la economía de activos, sin embargo, el salario se convierte en condición necesaria pero insuficiente, y personas con ingresos similares pueden encontrarse en situaciones sociales muy dispares según su acceso a la vivienda.

El mapa de estratos propuesto por los autores es especialmente útil: distinguen en-

tre inversores, propietarios directos, propietarios con hipoteca, inquilinos y personas sin hogar, atendiendo a sus matices internos. Este esquema evita simplificaciones y muestra cómo la propiedad inmobiliaria estructura la nueva división de clase. A ello se suma una crítica al enfoque meramente generacional: aunque es cierto que los jóvenes encuentran hoy mayores obstáculos, también existen jóvenes con activos y mayores sin ellos. El factor decisivo lo constituyen las transferencias intergeneracionales –ayudas familiares, avales hipotecarios, cesión de vivienda o herencias–, que marcan de forma duradera las diferencias sociales. En este contexto, las herencias y avales familiares actúan como “puentes” de integración en el bloque de los protegidos por los activos. El ciclo vital cuenta menos que la posición respecto a ese bloque: jóvenes con activos y mayores sin ellos cruzan esa frontera en direcciones opuestas.

La lectura que los autores proponen no se limita a denunciar una conspiración de las élites. Subrayan que el consenso social –expresado en la aceptación del crédito barato, la contención salarial y la expectativa de revalorización de la vivienda– fue condición de posibilidad para la hegemonía neoliberal. Incluso tras la Gran Recesión de 2008, la intervención estatal se orientó a sostener el mercado de la vivienda y proteger los activos, confirmando que el neoliberalismo nunca supuso ausencia de Estado, sino un tipo muy concreto de intervención. Ese consenso no se sostuvo solo en argumentos económicos: prometía tranquilidad, ascenso y reconocimiento a quien accediera a la propiedad. De ahí que se aceptaran las políticas que protegían el valor de los activos incluso en crisis: no era “mercado puro”, sino alianza práctico-afectiva entre hogares y Estado que blindó el orden de los activos.

La vigencia de este consenso puede observarse en la actualidad. Tras décadas de desmantelamiento de lo público, amplios sectores sociales –y muy especialmente la clase media– han asumido como natural la provisión en el mercado de bienes antes garantizados por el Estado: sanidad, educación, pensiones o incluso seguridad. En este marco, el Estado es presen-

2 Piketty, T. (2014). *El capital en el siglo XXI*. Madrid: Fondo de Cultura Económica de España.

tado en ocasiones como un ente extractor de rentas, que despilfarra los impuestos y distribuye recursos entre colectivos considerados menos productivos para generar su propia red clientelar. En este contexto, emergen discursos que abogan por reducir aún más los impuestos o incluso por su total eliminación. Así se entiende que, por ejemplo, parte de los hipotecados tensionados queden interpelados por gramáticas de orden y propiedad, alineándose con agendas de grandes tenedores, bancos y fondos de inversión y dejando en segundo plano otras cuestiones como las relativas a las cuotas de sus hipotecas que los acercarán a inquilinos y jóvenes sin herencia. Esta percepción refuerza la hegemonía neoliberal y muestra hasta qué punto resulta decisivo recuperar a las clases medias para cualquier proyecto de renovación del Estado de Bienestar. Cuando el Estado aparece como mero extractor de rentas, los impuestos se leen como amenaza al patrimonio antes que como seguro colectivo. Revertir esa lectura exige presentar al Estado no como gasto, sino como garante del “suelo común” que permite vivir –y no solo invertir– en la ciudad.

El ensayo concluye situando la vivienda como eje de una nueva división de clase y como terreno privilegiado de disputa política. De ahí se deriva una implicación relevante para el debate sobre el Estado de Bienestar: su defensa no puede limitarse al asistencialismo ni a la apelación moral de proteger a los más vulnerables. Requiere reconstruir la adhesión de las clases medias y plantear al Estado como catalizador de una mayoría social amplia. En este marco, el problema de la vivienda se convierte

también en una oportunidad para reconfigurar un proyecto alternativo al neoliberalismo. Una agenda creíble pasaría por articular una mayoría por el hogar que reúna a inquilinos vulnerables, hipotecados tensionados y jóvenes sin herencia en torno a un principio simple: el derecho efectivo a una vivienda digna antes que la revalorización del activo. Esa mayoría exigiría políticas que desactiven la renta de posición –es decir, que reduzcan las ganancias especulativas ligadas a la escasez de vivienda, mediante captura de plusvalías, fiscalidad del suelo y de la vivienda ociosa, crédito orientado al uso y un robusto parque público de vivienda. Además, mediante estas y otras medidas, dicha mayoría propondría rehacer el pacto con las clases medias; un pacto que hoy se presenta roto y que estuvo en la génesis del Estado de Bienestar.

En definitiva, Vivienda. La nueva división de clase ofrece una aportación teórica de gran valor a los debates sobre desigualdad, financiarización y Estado de Bienestar. Su conceptualización de la economía de activos y su énfasis en la vivienda como eje vertebrador de la nueva división de clase abren una agenda de investigación sobre los límites del empleo como factor de integración social y sobre el papel del Estado en la regulación de los activos. En la actualidad compiten dos lecturas: la vivienda como activo que asegura patrimonio o como infraestructura básica de vida. La propuesta del libro obliga a optar: o se gobierna la especulación y se amplía el derecho a habitar, o la economía de activos seguirá ordenando la desigualdad.

Ismael García-Ávalos

Universidad Complutense de Madrid