

LAS CONTRADICCIONES DEL CAPITALISMO RESIDENCIAL: NOTAS DE LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA | *THE CONTRADICTIONS OF RESIDENTIAL CAPITALISM: NOTES FROM THE SPANISH EXPERIENCE*

Recibido: 11/3/2025

Aceptado: 1/5/2023

<https://doi.org/10.46661/rec.11764>

Javier Moreno Zacarés

Durham University

javier.moreno-zacares@durham.ac.uk

ORCID <https://orcid.org/0000-0001-5918-3081>

RESUMEN

La provisión de vivienda en la sociedad capitalista está atravesada por una contradicción irresoluble entre dos formas de acumulación contrapuestas: la producción capitalista (de carácter competitivo y deflacionista) y la extracción de rentas (de carácter monopolista e inflacionista). El marcado carácter rentista del negocio inmobiliario hace que la contradicción se manifieste de forma acusada en el mercado de la vivienda. El rentismo residencial requiere la reproducción de la escasez para mantener los precios altos, lo cual hace del problema de la vivienda una realidad crónica. Esto, además de generar conflictos sociales recurrentes, también rema en contra de la dinámica de crecimiento económico de las sociedades capitalistas, al incrementar el coste de la vida. Para paliar las contradicciones del capitalismo residencial, tanto en sus vertientes políticas como económicas, el estado capitalista interviene el mercado de la vivienda con regularidad, pero el problema de fondo nunca se resuelve definitivamente, sino que se transforma, dando lugar a nuevas manifestaciones de la contradicción subyacente. Este artículo elabora este enfoque teórico a través del ejemplo de la evolución del capitalismo residencial español, desde el siglo XIX hasta el presente.

Palabras clave: *vivienda, rentismo, renta de la vivienda, producción capitalista.*



ABSTRACT

The provision of housing in capitalist society is traversed by an unsolvable contradiction between two opposing forms of accumulation: capitalist production (of a competitive and deflationary nature) and rent extraction (of a monopolistic and inflationary nature). The marked rentier character of the real estate business manifests in marked contradictions in the housing market. Residential rentierism requires the reproduction of scarcity to keep prices high, making the housing problem a chronic issue. This, in addition to generating recurrent social conflicts, also works against the dynamics of economic growth in capitalist societies by increasing the cost of living. To alleviate the contradictions of residential capitalism, both in their political and economic facets, the capitalist state regularly intervenes in the housing market, but the underlying problem is never definitively resolved, but transformed, giving rise to new manifestations of the underlying contradiction. This article elaborates this theoretical approach through the example of the evolution of Spanish residential capitalism, from the 19th century to the present.

Keywords: *housing, rentierism, house rent, capitalist production.*

1

La sociedad capitalista presupone la existencia de personas que dependen del mercado para la adquisición de sus medios de subsistencia.¹ Tener que pagar por alimentos, ropa, cuidados, o la vivienda es lo que garantiza que las personas dediquen sus vidas a vender su trabajo o a intercambiar mercancías. En el contexto específico de las sociedades capitalistas, en el que rigen los imperativos de la competición de costes y precios, esta "dependencia del mercado" subordina la reproducción social a un estándar de productividad ascendente (Wood, 2023). No sólo hay que producir para el mercado para subsistir, sino cada vez más y más rápido.

La producción capitalista tiene unas contradicciones bien conocidas – sobreproducción, destrucción ambiental, desigualdades galopantes... – pero también tiene fuertes mecanismos de autoreforzo. Cuando su lógica productivista se extiende a los medios de subsistencia, la acumulación capitalista tiende a aumentar la oferta de bienes de consumo, lo cual, siempre que los salarios reales no caigan, se traduce en un abaratamiento del coste de la vida entre una mayor abundancia material. Aquí reside el principal atractivo ideológico del sistema: la promesa de que la disciplina y el sacrificio que sus ritmos de producción exigen sirven para mejorar el nivel de vida a largo plazo. Esta promesa – de nuevo, sujeta a que los salarios reales no caigan – es lo que permite a los capitalistas afirmar que sus intereses se alinean con los de sus trabajadores. Uno de los mejores predicadores del sistema, el austríaco Schumpeter (2010[1942]: 60), apuntaba cómo un "problema tras otro relacionado con el suministro de bienes a las masas ha sido resuelto con éxito al ser llevado al alcance de los métodos de producción capitalista". La magia del capitalismo se traduce en una "avalancha de bienes de consumo que profundiza y amplía permanentemente el flujo de ingresos reales, aunque en un primer momento impliquen perturbaciones, pérdidas y desempleo. ... el proceso capitalista, no por coincidencia sino por virtud de su mecanismo, eleva progresivamente el nivel de vida de las masas. Lo hace a través de una secuencia de vicisitudes, cuya severidad es proporcional a la velocidad del avance."

Sin embargo, hasta Schumpeter admitía una importante excepción: la vivienda. Al contrario que otros medios de subsistencia, la vivienda tiene el inconveniente de encarecerse con el tiempo. Lo cual no es poca cosa, si se piensa que la vivienda generalmente supone la mayor partida de gasto de las familias en las economías capitalistas avanzadas. Para Schumpeter (2010[1942]:118) era cuestión de tiempo que la producción capitalista solventase este problema. Él preveía una solución inminente "mediante la casa prefabricada" y la "mecanización radical y la eliminación generalizada de los métodos de trabajo ineficientes en el terreno", lo que eliminaría "el gran obstáculo en el camino hacia la producción masiva de viviendas baratas". Ocho décadas después de que Schumpeter escribiera estas palabras, no solo no se ha cumplido la profecía, sino que el coste real de la vivienda no ha parado de aumentar. Es más, la subida del precio real de la vivienda ha sido, según un estudio comparado de Katharina Knoll et al. (2017), la tónica general de las economías avanzadas desde al menos 1870. Tan sólo

¹ Para una elaboración más detallada y sistemática de las reflexiones de este artículo ver Moreno Zacarés, 2024.

las guerras mundiales y la crisis financiera global de 2008 han podido perturbar esta pauta alcista, y aun así sólo temporalmente.

¿Por qué continúa la vivienda desafiando las leyes "Schumpeterianas" de la producción capitalista? Al desglosar los componentes de la formación de precios, el mismo estudio revelaba que nada menos que el 84% del incremento del precio de la vivienda entre 1950 y 2012 se debía simplemente al aumento del precio del suelo (y no a los costes de edificación, en los cuales se centraba la apuesta de Schumpeter). Al contrario que pasa con otros insumos de obra, como los ladrillos o el cemento, la oferta de suelo no se puede abaratar mediante su producción en masa, porque el suelo no se fabrica como tal. De ahí la famosa frase atribuida a Mark Twain: "Compra suelo, ya no lo hacen más". Además, la fabricación capitalista no sólo no aumenta la oferta de suelo, sino que tiende a magnificar su escasez. Una característica de la sociedad capitalista es la aglomeración de la población en centros urbanos para maximizar las economías de escala. Con el crecimiento económico, la presión demográfica se apila sobre el espacio urbano, pujando al alza el valor de un suelo cada vez más escaso. El suelo urbano, a su vez, extiende su revalorización a cualquier edificio construido sobre él, dándole a los bienes inmobiliarios, incluida la vivienda, un marcado carácter inflacionista.

La vivienda comparte esta característica inflacionista con un cierto tipo de mercancías: los activos generadores de rentas. El término "renta" denota aquí los ingresos derivados de "la propiedad, posesión o control de activos escasos en condiciones de limitada o nula competencia", según la reciente definición de Christophers (2020:xvi). Algunos ejemplos típicos son las piezas de arte o los metales preciosos. Los activos inmobiliarios, incluida la vivienda, operan de una forma similar. La renta de un activo escaso (el suelo) se manifiesta a través del espacio edificado, dando lugar a la "renta de la vivienda". Sin embargo, en este caso el objeto de acaparamiento y especulación no es un bien de lujo, sino un medio básico de subsistencia; se parece más a especular con agua embotellada durante un desastre natural.

De todo esto se desprende que la vivienda ocupa una posición incómoda, contradictoria, en la economía capitalista (Moreno Zacarés, 2024: 5-11). Por un lado, la mercantilización de la vivienda contribuye a perpetuar el sistema, pues tener que pagar (y pagar tanto) para acceder una necesidad tan básica como la vivienda es parte de la compulsión estructural que empuja a las personas a aceptar los estresantes ritmos del capitalismo. Por otro lado, la vivienda socava la dinámica de desarrollo económico que es típica del capitalismo. El productivismo capitalista incrementa los ingresos reales mediante el abaratamiento de los bienes de consumo. Esto, al liberar ingreso disponible, aumenta la demanda, lo cual a su vez fomenta el aumento de la producción. Sin embargo, el encarecimiento secular del precio de la vivienda rema en contra de esta tendencia, pues el incremento del coste de la vida contribuye a neutralizar las ganancias generadas por el aumento de la productividad.

La vivienda es por lo tanto un punto débil en el relato de las élites capitalistas. Si este relato promete la abundancia universal mediante el crecimiento económico, el problema de vivienda evidencia que el desarrollo capitalista no tiene por qué traducirse en una mayor prosperidad para todos, dejando al descubierto que hay un conflicto distributivo en juego. La vivienda se convierte pues en un foco de inestabilidad sociopolítica. En no pocas veces, la lucha por el derecho a la vivienda ha fomentado ataques contra algunas de las instituciones fundamentales del capitalismo, como la propiedad privada o el "libre mercado", forzando la intervención del mercado de la vivienda para salvaguardar el orden social.

Las siguientes páginas exploran las contradicciones del capitalismo residencial, tanto en sus vertientes *económicas* – la tensión entre la renta de la vivienda y la producción capitalista – como *políticas* – los desórdenes sociales generados por una crisis de vivienda crónica. Como veremos, las medidas reformistas pueden paliar (o mejor dicho, reorganizar) estas contradicciones, pero no las pueden resolver de forma definitiva. Las contradicciones del capitalismo residencial son inherentes a él, de carácter estructural. No se destruyen, sino que se transforman: asumen manifestaciones distintas según el arreglo institucional que las trata de contener. Lo que sigue es una elaboración de estas aproximaciones teóricas al través de la evolución del capitalismo residencial español.

2

La sociedad capitalista está atravesada por dos lógicas de acumulación contrapuestas: la producción capitalista y la extracción de rentas (Moreno Zacarés, 2021, 2024: 7-11). La producción capitalista impulsa el aumento de la productividad para expandir la oferta y bajar los precios. Tiene, por tanto, una lógica deflacionista. La extracción de rentas, por contrario, se basa en el acaparamiento de activos escasos en condiciones monopolistas, limitando su oferta para así subir los precios. Su lógica es inflacionista.

En lo abstracto, ambas lógicas se anulan mutuamente. En la práctica, la realidad es más compleja: la acumulación de capital adquiere formas híbridas. La promoción de vivienda es buen ejemplo de ello (Moreno Zacarés, 2024:32). El promotor adquiere terrenos con la expectativa de que la demanda por su ubicación aumentará el valor del suelo, y por ende, de todo aquello que se edifique sobre él. La pretensión aquí es la de un rentista: acaparar un activo escaso (el espacio urbano en un lugar determinado) y aumentar su precio. Si el promotor se conformase con la especulación de suelo – es decir, con adquirir un solar para simplemente venderlo más caro posteriormente – su rol se aproximaría al de un rentista puro. Pero en la medida en que una promoción inmobiliaria incluye actividades de edificación, el promotor ha de movilizar el proceso productivo como un capitalista. Para ello, los promotores tienden a subcontratar a constructores mediante licitaciones de obra, poniendo en juego una competición entre ellos por abaratar los costes y ofrecer un precio eficiente. En este sentido, el rol del constructor se aproxima al de un capitalista puro; un mero contratista sin derecho a las rentas generadas por el edificio. Por el contrario, el promotor inmobiliario se sitúa como un híbrido entre rentista y capitalista, al combinar la especulación inmobiliaria (extracción de rentas) y la construcción competitiva (producción capitalista).

La hibridación del promotor ha sido una constante en la historia del capitalismo residencial español. Para construir el barrio que aún lleva su nombre, el Marqués de Salamanca adquirió, a comienzos de la década de 1860, unos terrenos en la zona del recientemente aprobado ensanche de Madrid (Mas Hernández, 1978). El ensanche venía a dar respuesta al grave problema de la vivienda que se había formado en el casco viejo de la capital. Cuando se agotó la opción de construir a lo alto para satisfacer la demanda, se optó por extender el suelo edificable hacia el extrarradio, para redirigir la presión demográfica hacia barrios de nueva construcción. Es por ello que los caseros de intramuros protestaron le medida, pues suponía una amenaza para sus rentas, parte de la cuales sería ahora redistribuida hacia los nuevos rentistas del ensanche (Miguel Salanova,2015: 128). Aquí entra en escena el Marqués, que se dedicó a adquirir casi 100 hectáreas de fincas rústicas a las afueras de la ciudad, sobre las cuales planeó inicialmente la construcción de 350 edificios de alquiler. Para ello contrató a un constructor francés, Oppermann y Cia. Era la época en la que la construcción gremial – de naturaleza artesana y consuetudinaria, segmentada en pequeños monopolios locales – empezaba a dar paso a la construcción capitalista de los 'contratistas generales', capaces de movilizar verdaderos ejércitos de proletarios y subcontratistas bajo una férrea disciplina productiva (Byrne, 1992). Si bien el capital del Marqués movilizaba el proceso productivo, su objetivo no dejaba de ser otro que capturar parte de los ingresos generados por la escasez residencial en la ciudad (renta de la vivienda).

Aquí es importante recalcar que la renta se puede extraer de formas distintas (Christophers, 2020). El rentista puede arrendar temporalmente un activo, extrayendo renta en forma de tarifa (por ejemplo, un casero que cobra un alquiler) o se puede extraer la renta en forma de suma global (por ejemplo, las ganancias patrimoniales que obtiene un propietario al vender un piso a un precio mucho más alto de lo que costó). En este último caso la renta no se extrae de un inquilino sino del siguiente comprador. Pero la dinámica es, fundamentalmente, la misma: el aprovechamiento de la escasez. El Marqués de Salamanca edificaba para convertirse en casero, a la espera de que el pago de alquileres amortizara sus inversiones con el tiempo. No todos siguieron el mismo modelo. La Peninsular, la promotora de Pascual Madoz, apostaba por vender sus edificios al mejor postor, lo cual sacrificaba futuras rentas pero amortizaba la inversión más rápidamente (Bahamonde Magro, 1992).

3

Es evidente que existe una contradicción entre la función residencial y la función rentista de la vivienda. Queda ya patente desde su producción. El carácter rentista del negocio inmobiliario implica que los promotores

nunca deben construir tanto como para cubrir las necesidades residenciales de la gente, pues la extracción de rentas depende de la reproducción de la escasez. Lo que implica que el problema de la vivienda en las sociedades capitalistas – una insuficiencia crónica de vivienda digna y asequible – no es el producto de distorsiones ajenas al mecanismo de mercado, como afirman los economistas liberales cuando apuntan a regulaciones molestas o la rigidez del planeamiento, sino que es una característica inherente a él.

Así lo evidencia el fracaso de los ensanches a la hora de solventar el problema de la vivienda en la España decimonónica (Gómez Mendoza, 2005; Ross, 2018). La lógica de los ensanches era profundamente liberal: si el sistema de mercado no cubría las necesidades residenciales de la gente, no podía ser porque su mecanismo fuera defectuoso, sino porque algo distorsionaba su correcto funcionamiento, y en este caso, el distorsionante era una limitada oferta de suelo urbanizable. Así pues, los ensanches procedieron a aumentar la oferta de suelo mediante una extensión del perímetro urbanizable de las ciudades, incorporando más suelo a la esfera del mercado, con el objetivo de forzar a la baja su precio y así fomentar la promoción de vivienda.

Si bien los ensanches sí sirvieron para aumentar la oferta de vivienda, la construcción de vivienda nueva nunca se produjo al ritmo necesario. En la época predominaba el promotor que construía para alquilar, amortizando su inversión a largo plazo mediante los alquileres de sus inquilinas. La provisión de vivienda, por lo tanto, fluctuaba con el índice del alquiler: si su precio se estancaba, la construcción se ralentizaba hasta que la escasez lo devolvía al nivel deseado. Esta dinámica rentista tenía su reflejo en la especulación de suelo. La ampliación del radio urbanizable revalorizó al alza las fincas rústicas de las periferias, animando a la especulación. Se compraban terrenos para dejarlos sin construir, esperando a que la demanda elevara su precio, para luego revenderlos más caros a los promotores, los cuales a su vez pasaban el aumento del coste del suelo a sus inquilinas.

Así, hasta la época de entreguerras, los ensanches se densificaron de forma lenta y desigual. Y lo hicieron dando prioridad a la vivienda de clase media, ya que se buscaban inquilinos capaces de pagar un cierto nivel de alquiler y con regularidad. Mientras la burguesía evacuaba los cascos viejos hacia los ensanches, las clases populares continuaron concentrándose en los barrios olvidados del centro, imprimiéndoles un "singular carácter obrero" (Ross, 2018:318). Más allá de los ensanches, en los extrarradios, reaparecía la infravivienda en forma de las chabolas que los inmigrantes rurales pobres construían para dar respuesta al problema de alojamiento urbano de forma informal (Tatjer Mir, 2005).

La ideología que informaba la actuación del estado liberal dictaba que la eliminación de restricciones a la propiedad privada fomentaba el progreso productivo a través del ánimo de lucro de la burguesía. Pero la aplicación de este principio en el mercado inmobiliario tuvo resultados mixtos. Como se ha mencionado antes, la abolición de las restricciones gremiales sí que sirvió para aumentar la construcción residencial mediante el aumento de la productividad. Pero en el caso de los bienes raíces, el endurecimiento del derecho a la propiedad tuvo el efecto de reforzar el rentismo, el cual se basaba en la reproducción de la escasez y no en el aumento ciego de la productividad. El problema de fondo es que la propiedad privada codifica, simultáneamente, el derecho del burgués a revolucionar los medios de producción de forma competitiva, así como su derecho a acaparar activos escasos de forma monopolista. (Moreno Zacarés, 2024: 19). Al encomendar la provisión de vivienda al libre mercado, el estado no podía controlar la forma en que la burguesía hacía uso de su propiedad privada.

4

La contradicción entre la función residencial y la función rentista de la vivienda es aún más evidente en el "consumo" de la vivienda. La contradicción se da abiertamente en el régimen de alquiler. Para poder maximizar la renta de sus propiedades, los caseros tienen interés en minimizar gastos de explotación (reparaciones, mejoras) y en aumentar el precio del alquiler según la demanda, expulsando y reemplazando a inquilinas según convenga. Esto amenaza la calidad de vida de las inquilinas, ya que empeora sus condiciones habitacionales y reduce su ingreso disponible. Es un conflicto estructural, de clase, que históricamente ha dado lugar a movilizaciones colectivas para limitar los poderes extractivos de los rentistas.

Durante toda la época liberal, la infraproducción de vivienda por el sector privado se tradujo en una insuficiente oferta de vivienda. Aquí hay que recalcar que la inmensa mayoría de la vivienda urbana era aún de alquiler. Hasta

mediados del siglo XX, entorno a un 90% de la vivienda en Madrid, Barcelona, Sevilla, o Bilbao era alquilada (Naredo, 2010). Los más afectados por la crisis de vivienda eran los inquilinos pobres, quienes además de vivir en viviendas hacinadas o barrios marginales periféricos, también se enfrentaban a desalojos regulares y vivían en constante movimiento. Si a comienzos de la época liberal las demandas de las inquilinas se centraron en lograr la aprobación de los ensanches, la pauta de movilización social cambió con el auge del movimiento obrero. En la época de la Restauración, asociaciones de inquilinas comenzaron a utilizar la amenaza de retener el pago del alquiler como un medio para resistir los aumentos de precios y desahucios, así como para presionar a las autoridades locales para que proporcionasen viviendas asequibles. En España, la historia de la huelga de alquiler es aún poco conocida, pero hay evidencias de grandes huelgas de alquiler en Bilbao en 1905 y en Sevilla en 1919 (Sindicat de Llogateres, 2020a; 2020b).

El episodio mejor conocido es la huelga de Barcelona de 1931, sin duda la más grande y dramática (Aisa, 2019; Ealham, 2010: 102-125). Hablar de huelga es casi un eufemismo porque aquello fue una insurrección proletaria en toda regla. Estalló en los últimos meses de 1930 en el barrio de La Barceloneta, desde donde se extendió rápidamente a otros vecindarios. Fue iniciada por asociaciones de inquilinas, pero la CNT pronto tomó la iniciativa. Fueron obreros anarquistas del sector de la construcción los que organizaron las redes de solidaridad y resistencia en la capital catalana, dando forma a una enorme revuelta. Cuando se ejecutaba una orden de desahucio, activistas y vecinos bloqueaban la entrada o agredían a las autoridades. Si un desahucio tenía éxito, el apartamento se reocupaba poco después, restableciendo al inquilino y sus posesiones; actos de sabotaje que a veces eran seguidos por celebraciones espontáneas en las calles. Se estima que alrededor de 100.000 inquilinas participaron en la huelga, que duró hasta 1932. Ante la presión de los propietarios, la República acabó por movilizar su aparato represivo para hacer cumplir los desalojos y prohibir el Comité de Defensa Económica, el órgano que coordinaba las acciones de las inquilinas. La escalada de represión llevó a la CNT a convocar una huelga general al tiempo que se movilizaban los pistoleros de la FAI, formando barricadas en el centro de Barcelona. El gobierno republicano declaró la ley marcial y amarró dos buques de guerra en el puerto de la ciudad. La huelga terminó con 16 trabajadores muertos, dos de ellos ejecutados sumariamente.

5

La acción política del estado puede arbitrar la tensión entre la extracción de rentas y la producción capitalista a través de reformas institucionales. Pero independientemente del éxito o fracaso de estas medidas en sus objetivos concretos, lo que vemos constantemente es que el reformismo nunca resuelve esta tensión, sino que la reformula. Entre 1910 y 1980, proliferaron en las economías capitalistas una serie de medidas para arbitrar las manifestaciones residenciales de esta tensión: reformas del mercado de alquiler; **sistemas de "vivienda social"**; medidas de ayuda a la obra... (Harloe, 1995, 2020; Kohl y Spielau, 2022). El objetivo era contener el impacto negativo del rentismo sobre la provisión de vivienda, así como la conflictividad social que generaba. Mediante estas reformas, el estado se apoyaba en el erario público para establecer un equilibrio entre la extracción de rentas y la producción capitalista en la provisión de vivienda. Sin embargo, estas reformas nunca resolvieron la contradicción subyacente, sino que la traspasaron a un plano distinto. A última instancia, la viabilidad del arreglo dependía de la capacidad del estado para extraer y redistribuir recursos (extracción de rentas) de una economía productiva en crecimiento (producción capitalista), lo cual generaba nuevos dilemas en otras esferas.

En España, este tipo de reformismo residencial tuvo su apogeo durante la dictadura franquista. Desde un primer momento, el régimen tuvo la convicción de que la intervención del mercado de la vivienda era una necesidad de orden público ante la "infección marxista" que asolaba las ciudades. Pero no bastaba con solventar la crisis habitacional. Había también que extender la vivienda en propiedad para así incrementar la inmunidad de las masas al comunismo. Ello requirió poner bajo asedio a los caseros que hasta entonces habían dominado las ciudades españolas (Bertrán, 2002:30-2; Naredo, 2010; Tatjer Mir, 2005). En 1946, el régimen impuso la prórroga forzosa de todos los contratos de arrendamientos urbanos y decretó una congelación general del precio del alquiler. Ante una inflación galopante, esto supuso una rápida devaluación de los rendimientos de los caseros. Muchos de ellos optaron por vender sus propiedades a sus inquilinas o a dejar que sus propiedades se deterioraran para conseguir un expediente de ruina, lo cual permitía el desahucio de inquilinas para la demolición del edificio, para acto

seguido construir sobre el terreno bloques de pisos de mayor altura, destinados a la venta. Entrados los años 50, el régimen pasó a incentivar la promoción privada mediante una serie de generosos subsidios –desgravaciones fiscales, crédito público, primas por cada vivienda construida. Al giro de los años 60, un promotor medio tan sólo necesitaba cubrir con su capital propio entorno a un 20% de los gastos de un proyecto (Llordén, 2003:159). Dadas las penosas condiciones del negocio del alquiler, los promotores se centraban en construir para vender. Todo ello se tradujo en una rápida transformación del régimen tenencia. En el conjunto del país, la vivienda principal en propiedad pasó de menos de ser menos del 50% en 1950 a más del 70% en 1981. La transformación fue más acusada en las grandes ciudades, donde el predominio del alquiler había sido absoluto. En Madrid, la vivienda en propiedad pasó del 6% al 68% (Moreno Zacarés, 2024:122).

A cambio de sus generosos subsidios, el estado imponía a los promotores ciertas condiciones habitacionales, así como un cierto rango de precios (Fernández Carbajal, 2003). Esta era la lógica de la "vivienda de protección oficial", la cual supuso la mayor parte de la obra nueva durante la dictadura. Así, el régimen reequilibraba la balanza entre la extracción de rentas y la producción capitalista en la esfera de la provisión de vivienda. Se subvencionaban los costes de producción de los promotores a cambio de que se contuvieran a la hora de extraer rentas de los residentes (en forma de ganancias de capital). Dicho de otra forma, el estado "sobornaba" al promotor para que actuara más como un capitalista que como un rentista.

Lo que sostenía este arreglo era la capacidad del estado para financiarlo, lo cual a su vez dependía de su capacidad para extraer y redistribuir recursos generados por el desarrollo industrial. Esto generaba nuevas contradicciones. Para mantener el ritmo de urbanización que la industrialización requería, el régimen intervino también el ámbito urbanístico, al que sometió a una especie estado de excepción desde finales de los años 50 (Naredo, 2010; Terán, 1972). Se permitió que los promotores expandieran libremente el tejido urbano hacia zonas donde el suelo era más barato, para reducir costes y maximizar beneficios. A veces se concedían terrenos públicos a bajo coste o incluso gratis. Al mismo tiempo se permitió a los promotores construir cada vez más alto, para maximizar la renta del suelo, al tiempo que el estado minimizaba los requisitos de calidad y de equipamiento urbano. Se subvencionaba así la construcción a toda costa, lo cual permitió cubrir las necesidades residenciales de una sociedad cada vez más urbanizada. Si en 1961, el Ministerio de Vivienda estimaba que se necesitarían 3,7 millones de viviendas adicionales en los próximos quince años, se acabaron por construir 4,4 millones hasta 1976 (Fernández Asperilla, 1993:67). Pero estos logros cuantitativos se hicieron a costa de un fracaso cualitativo. Las ciudades se expandieron en forma de mancha de aceite, extendiéndose hacia parques industriales remotos, donde pequeñas viviendas mal construidas se apilaban en altos bloques de pisos, formando barrios desconectados y sin equipamientos básicos.

El "chabolismo vertical" de los nuevos cinturones obreros se convirtió en caldo de cultivo del movimiento vecinal, del cual se nutrían las filas del Partido Comunista de España, el principal antagonista del régimen. Las demandas de las "comisiones de barrio", calco de las comisiones obreras que se formaban en las fábricas, socavaban el arreglo residencial franquista al exigir mejoras en la calidad de vida urbana. La crítica no era ya al casero como al promotor, el nuevo tipo de rentista dominante, y a la dictadura que daba rienda suelta a su especulación urbanística. Bajo el liderazgo del movimiento comunista, estas críticas se prestaban a apuntar más alto, llegando a cuestionar el imperio de la propiedad privada y del mercado. Así pues, la generalización de la propiedad residencial, mediante el desarrollismo desbocado, fracasó en su intento de neutralizar el activismo obrero, el cual se volvió a convertir en un problema orden público hacia finales de los años 60.

El arreglo residencial franquista acabó por desmoronarse del todo con la crisis económica de los años 70. La imposibilidad de mantener el ritmo de crecimiento industrial – el problema de fondo era una crisis de sobreacumulación industrial a escala mundial – hizo insostenible para las arcas públicas el costoso modelo subvenciones a la construcción, que fue abandonado a mediados de los años 70. En todo caso, subvencionar la oferta servía de poco cuando el mercado de la vivienda se estaba desplomando por el lado de la demanda, debido al aumento del paro por el cierre de fábricas, problema que la "reconversión industrial" ahondó en los años 80. Sin subsidios y con la demanda gripada, la producción anual de vivienda descendió notablemente: los niveles de construcción residencial de 1975 no se recuperarían en un cuarto de siglo. Por el camino, el viejo problema de

la escasez de vivienda volvería a asomar la cabeza. A finales de los años 80, el déficit de viviendas ya se situaba entre 2,6 y 2,9 millones (Pedro, 2001: 237-79).

La crisis industrial, al demoler el arreglo residencial franquista, dejaba al descubierto el problema subyacente. Pero tampoco se volvía a la casilla de salida. El franquismo dejaba una importante herencia: España ahora era una sociedad de propietarios.

6

La vivienda en propiedad complica la contradicción entre las funciones rentistas y residenciales de la vivienda, ya que el propietario puede asumir el rol del residente y del rentista simultáneamente. Como residente, querrá mejorar las condiciones de su hogar siempre que pueda (por ejemplo, al reformar el baño o la cocina). Como rentista, habrá de preocuparse de que su activo inmobiliario se pueda revender con ganancias patrimoniales: "Si reformo la cocina, ¿podré recuperar el coste cuando venda la casa?" En este sentido, es probable que el residente se vea descartando mejoras como gastos de explotación innecesarios, como si fuera su propio casero. El residente-propietario es pues una contradicción encarnada, un "pequeñorentista".

En España, el pequeñorentismo pasó a estructurar las dinámicas del mercado de la vivienda tras la dictadura. La legislación franquista facilitaba que los compradores de viviendas protegidas pudieran convertirlas en "libres", lo cual permitía revenderlas sin restricciones de precio. A medida que la primera generación de residentes-propietarios fue pagando sus viviendas, éstos pasaron a revender sus casas a precios más altos, utilizando las ganancias patrimoniales (renta de la vivienda) para mudarse a una vivienda mejor o a una ubicación más deseable. Esta práctica tenía un efecto cascada: "para pagar una vivienda, cada familia no sólo hipotecaba su propia capacidad de ahorro, sino también la de la familia situada en el nivel social inmediatamente inferior que le compraba la que dejaba vacante, abonándole al contado un montante para cuya satisfacción también tenía que hipotecarse" (Bertrán Abadía, 2002: 47-9). Es decir, cada propietario extraía rentas del siguiente comprador, en forma de una suma global que luego se reinvertía en la adquisición de una nueva casa, y así sucesivamente.

Con la transición política se había democratizado también el rentismo. La especulación inmobiliaria se convertía en un fenómeno de masas. Contribuyó a ello el mantra de que "la vivienda nunca baja". La implicación era que hipotecar los ahorros en comprar vivienda siempre valía la pena, ya que siempre se podía revender con ganancias más adelante. Y era cierto: el precio nominal de la vivienda experimentó un auge prácticamente ininterrumpido durante el último cuarto del siglo XX que se extendió hasta la crisis del 2008. Esta larga ola alcista tuvo dos fases particularmente intensas, una a finales de la década de 1980 y otra en vísperas de la Gran Recesión. Cada una de estas fases supuso un curso acelerado de especulación inmobiliaria para la clase media (López y Rodríguez, 2010).

La primera de estas fases tuvo lugar entre principios de 1986 y finales de 1991, cuando el precio nominal de la vivienda se triplicó. Las causas de este ciclo alcista tan extremo fueron varias. Después del franquismo, el estado se desentendió de sus responsabilidades anteriores en el campo de la vivienda. En línea con la ideología neoliberal dominante, la intervención de precios se convirtió en anatema y la "vivienda libre", sin restricciones de precio, se convertía en la norma, lo cual ensanchaba el espacio de la especulación y fomentaba precios más altos. Y todo ello en un contexto de creciente escasez residencial ante la caída de la construcción. En lugar de intervenir precios, el estado pasó a facilitar la compra de vivienda mediante el subsidio a la demanda, principalmente mediante deducciones fiscales por compra de vivienda (López y Rodríguez, 2010: 75; Pedro, 2001: 292-9). A su vez, la liberalización financiera – la cual fomentó una mayor oferta de crédito hipotecario a tipos cada vez más bajos – hizo que los compradores pudieran hacer frente precios cada vez más altos mediante el endeudamiento, fomentando a su vez el alza de los precios (Naredo, 1996: 30, 85, 94-8). La entrada en la Comunidad Europea en 1986 intensificó estos procesos. La llegada masiva de capital extranjero inundó el mercado inmobiliario, pujando al alza el precio del suelo urbano, principalmente en los centros de las ciudades.

Se conformaba así un nuevo arreglo residencial, basado en el pequeñorentista endeudado. El estado pasaba de reprimir el rentismo residencial a darle rienda suelta, al tiempo que fomentaba su conversión en un fenómeno de masas. Esto a su vez servía para sostener la demanda en un contexto de altísimo desempleo, normalizado

tras la reconversión industrial. Pese a la devaluación del trabajo productivo y el estancamiento de los salarios, la propiedad de la vivienda permitía a amplias capas tirar de crédito hipotecario y de ganancias patrimoniales para seguir consumiendo – el llamado "keynesianismo de precios de activos" (López y Rodríguez, 2010). Así, la contradicción entre la producción capitalista y la extracción de rentas quedaba temporalmente suspendida, ya que la extracción de rentas pasaba a fomentar el consumo en lugar de estrangularlo. Pero este arreglo venía con nuevas contradicciones. La expansión de la demanda efectiva a través del crédito magnificaba la presión al alza sobre el precio de la vivienda, haciendo la vivienda cada vez más inasequible y del endeudamiento una necesidad cada vez más apremiante. Los residentes-propietarios podían financiar su consumo mediante el valor creciente de sus propiedades. Pero si sus ingresos no aumentaban al mismo ritmo que sus deudas, tendrían que reducir su consumo tarde o temprano. La contradicción no se resolvía, sino que se demoraba en el tiempo.

7

Una burbuja se forma cuando la especulación de precios asume una dinámica autorreferencial. Los especuladores invierten en un activo porque su precio sube, pero, pasado un cierto punto, lo único que mantiene la subida de los precios es la propia demanda de los especuladores (Knafo, 2009). Las burbujas de vivienda se forman cuando hay un exceso de demanda impulsado únicamente por expectativas de futuras ganancias, de forma que la compraventa de vivienda queda desvinculada de su valor de uso, de su función residencial. Sostener una burbuja requiere una cantidad exponencial de capital, lo que hace que estos episodios sean inherentemente insostenibles. Acto seguido se tiende a producir un rápido ajuste a la baja en las expectativas de ganancia (renta); la burbuja "estalla". La contradicción entre la renta y la residencia vuelve a manifestarse, y de forma violenta, como si se vengara por su forzada demora.

El crédito alimenta a las burbujas al "inflar" la demanda efectiva de las familias y de los rentistas por encima de los ingresos. Lo cual también fomenta excesos de oferta que no se ajustan a la realidad de la demanda: la especulación desbocada puede acabar en sobreproducción. En este caso el crédito, al magnificar las expectativas del rentismo, fomenta a los promotores a actuar cada vez como capitalistas, al hacerlos más proclives a la sobreproducción y por lo tanto a la devaluación del producto final (la vivienda). Para un negocio como el inmobiliario, esto es letal. No sólo la realización de rentas requiere la reproducción constante de la escasez, sino que los pagos de sus deudas someten a los promotores a una fuerte presión a realizar sus expectativas de renta dentro de estrictos plazos (Ball, 2003, 898). Incluso un pequeño exceso de stock puede ser desastroso para los promotores, que suelen acabar con problemas de liquidez.

Estas contradicciones se hicieron cada vez más apremiantes a medida que el capitalismo residencial español entraba en la época del neoliberalismo pleno. Hacia mediados de los años 90, el alto precio de la vivienda se había convertido en un problema candente, particularmente para primeros compradores. El gobierno optó por dar respuesta al problema mediante una liberalización radical del suelo, la llamada ley del "todo urbanizable" de 1997-8. La receta era antigua: se trataba de aumentar la oferta de suelo para facilitar la construcción y así bajar el precio de la vivienda. En la época de los ensanches, esto no se dio en gran medida porque la construcción residencial no se mantuvo al ritmo de la demanda. En la época neoliberal, el problema fue el contrario: hubo una espiral de sobreproducción residencial sin precedentes (Coq-Huelva, 2013: 1223; Marcinkoski, 2016: 73). Entre 1997 y 2008, se construyeron seis millones de viviendas. Al final del ciclo, había 1,8 viviendas por habitante, la cifra más alta de la Unión Europea. Sin embargo, el precio de la vivienda no sólo no bajó, sino que aumentó en un 234%.

Lo que explicaba esta paradoja era la formación de una enorme burbuja inmobiliaria-financiera. La base del mercado era ahora la demanda del residente-propietario. La mayoría de los fondos utilizados para para la compra en estos años provenía de la venta anterior de una vivienda, lo cual desconectaba la demanda de los ingresos por salario. En un principio, esto servía para cubrir los gastos de compraventa e incluso para generar algún beneficio (recordemos: renta que se extrae del siguiente comprador). Sin embargo, el rápido aumento de los precios acabó por devorar el margen de ganancias y forzó a los compradores a tirar cada vez más de préstamos (Naredo et al., 2008: 73, 207). La entrada en la eurozona facilitó el endeudamiento de las familias, ya que permitió a bancos

y, sobre todo, a cajas de ahorros, a adquirir capital "al por mayor" en mercados europeos, lo cual se tradujo en un mayor volumen de crédito hipotecario barato en circulación. Así pues, los préstamos hipotecarios pasaron de cubrir el 17% de las necesidades de financiación de la vivienda en 1996 a un máximo del 44% en 2005. La extensión de la demanda efectiva mediante el crédito se volvía aún más importante entre los compradores primerizos y entre la población migrante que llegaba en masa en estos años (gran parte de ella mano de obra para la construcción). La población española crecía a un ritmo cuatro veces superior al promedio europeo, lo cual se sumaba al déficit habitacional que arrastraba el país desde la dictadura para dar un fuerte impulso a los precios. Y ante la oportunidad, los grandes rentistas se subieron a la ola especulativa, invirtiendo en la construcción y en la compra de vivienda para venderla a precios cada vez más exorbitantes. La especulación entró en una espiral de autorrefuerzo, desconectando el precio de la vivienda de las necesidades habitacionales. En el punto álgido del boom, cuando la construcción anual de viviendas alcanzaba las 700,000 unidades, informes provenientes de la industria inmobiliaria estimaban que la "demanda estructural" – es decir, la demanda de la vivienda como valor de uso – era tan sólo de 400,000 viviendas al año (Burriel de Orueta, 2008).

La secuencia del desastre es bien conocida (datos en Moreno Zacarés, 2024: 187-9). A medida que se apilaba el stock de vivienda nueva sin vender, las transacciones por compraventa de vivienda tocaron techo en el 2006 e iniciaron un descenso sostenido a comienzos de 2007. Después vinieron las paralizaciones de obra nueva. El desempleo en el sector de la construcción aumentó bruscamente en la segunda mitad del año. El crédito moroso se disparó en los últimos meses de 2007, liderado por los préstamos a la compra de viviendas, seguidos poco después por los créditos para actividades de la construcción. A comienzos de 2008, lo inaudito: el precio de la vivienda comenzó a desplomarse. Fue el comienzo de un descenso de siete años, que no paró hasta la vivienda había perdido más de un tercio de su valor medio. Grandes promotoras y constructoras – los titanes de capitalismo de la época – se desmoronaron, llevándose con ellos a las cajas de ahorro, dando lugar a un costosísimo rescate público a la banca que llevó al propio estado al borde de la insolvencia. El arreglo residencial neoliberal había implosionado, y con él, la economía política en su conjunto.

8

Cabe recordar que el residente-propietario pequeño rentista es, a lo sumo, un rentista parcial. Si prevalece la razón del residente o del rentista en su comportamiento depende de varios factores, como la cultura de la propiedad en un contexto determinado (Watson, 2009). También jugarán un papel sus niveles de deuda y perspectivas económicas. Al propietario le resultará más fácil internalizar la mentalidad del rentista cuando los precios de la vivienda estén en auge que cuando el banco le amenaza con embargar la casa (García Lamarca y Kaika, 2016). En este último caso, la contradicción entre el rentismo y la residencia queda en evidencia una vez más, ya que el hipotecado moroso se convierte en un inquilino de facto; un residente en pugna con los poderes extractivos de un rentista (en este caso, financiero).

En España, los vectores de socialización rentista fueron múltiples – las deducciones por compra de vivienda, las ventas especulativas en cadena, las grandes ferias inmobiliarias – generando un amplio consenso social entorno al arreglo pequeño rentista, el cual tuvo su expresión en una política de vivienda pro-especulación de carácter bipartidista. Obviamente, el arreglo nunca fue para todos. Salían perdiendo aquellos segmentos que llegaban tarde a la espiral especulativa – jóvenes, inquilinas, migrantes – pero estos ni tenían demasiada importancia en las dinámicas electorales de aquellos años, ni eran capaces de articular formas de resistencia de gran apoyo popular. Los más activos en este sentido eran grupos okupas y de izquierda alternativa, protagonizados por jóvenes, como el grupo V de Vivienda, cuyo lema era "no tendrás una casa en la puta vida" (García Lamarca, 2017). Sin embargo, estas formas de activismo tenían un atractivo limitado en una sociedad de propietarios.

Cuando se produjo lo impensable y los precios colapsaron, el pequeño rentismo perdió su estatus de "sentido común". En los próximos años, a medida que las familias se veían incapaces de hacer frente a sus pagos de alquiler y de hipoteca, los desahucios masivos asolaron el país. Entre 2008 y 2015, se produjeron entorno a medio millón de desahucios, la mitad de ellos por ejecución hipotecaria (Berglund, 2018). La contradicción entre la renta

y la residencia afloraba de nuevo, de forma enloquecida: cientos de miles debían de ser expulsados de sus casas porque había cientos de miles de viviendas en exceso.

Para el residente-propietario suponía un duro despertar del sueño rentista. No sólo la vivienda sí bajaba, sino que además podías perderla, como si fueras un mero inquilino. Además te podías quedar en la calle con deuda hipotecaria pendiente, y/o dejar sin techo también a tus padres o abuelos por haberte avalado. Era la "muerte cívica" del pequeño propietario, televisada todos los días, y ejecutada a menudo por las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado. Discursos y prácticas que hasta poco antes apenas tenían capacidad de movilización se convirtieron en la punta de lanza de un nuevo ciclo insurreccional. Las ocupaciones de plazas en Mayo del 2011, con sus asambleas colectivas, suponían la toma de la ciudad mediante tácticas okupas, que ahora pasaban de los márgenes al centro de la vida urbana (García Lamarca, 2017; Martínez y García, 2015). V de Vivienda se transmutó en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), cuyas filas se nutrieron de jóvenes radicalizados en las plazas y de víctimas de la burbuja para convertirse en las tropas de choque del movimiento anti-austeridad. Ante la locura de la sobreproducción residencial, la radicalidad de sus discursos se volvía razonable: "ni casas sin gente, ni gente sin casa". Viejas formas de lucha – sabotaje de desahucios, reocupaciones – revivían en una sociedad de propietarios que creía haberlas superado. A partir de 2015, coaliciones de activistas por la vivienda pasaban a ganar elecciones municipales y a tomar los consistorios de las grandes ciudades del país (si bien sus logros ahí fueron generalmente modestos).

Como escribe Pablo Carmona (2022:51), el estallido de la burbuja "hizo saltar por los aires todos los mecanismos de reproducción del sistema de propiedad inmobiliario levantado desde los tiempos de la dictadura". Las necesidades hacendísticas del estado central – generadas por el aumento del desempleo, el colapso de los ingresos, y los intereses de la deuda pública – forzaron una desarticulación del arreglo residencial pequeñorentista (Carmona, 2022; Gil y Martínez, 2021). En 2013 quedaban abolidas las desgravaciones por compra de vivienda, lo cual reducía las ganancias patrimoniales por compraventa de vivienda, al tiempo que se introducían regulaciones más estrictas en el mercado de crédito para evitar el riesgo de burbujas futuras, lo cual limitaba el crédito hipotecario a los grupos más pudientes. La especulación pequeñorentista se convertía así en una opción cada vez más restringida a las clases medias-altas. Por primera vez en sesenta años, el régimen de vivienda en propiedad retrocedía y el alquiler ganaba terreno, aumentando del 10% al 17% entre 2007 y 2024. Los propietarios que habían sido expulsados del mercado inmobiliario volvían a él como inquilinos. La mitad de las nuevos hogares formados en la década de 2010 lo hicieron bajo el régimen de alquiler. Los nuevos caseros eran, en su mayoría, de clase media. Pero también aterrizaban los grandes rentistas globales. El rescate y nacionalización de instituciones financieras entre 2009 y 2013 supuso la adquisición por parte del estado de un enorme stock de activos inmobiliarios, los cuales podrían haberse utilizado para ampliar el sector de vivienda social. Todo lo contrario: se reprivatizaron a precios de oferta, vendidos a "fondos buitres" como los de Blackstone, que pronto se convertiría en el mayor propietario del país. A su vez, la difusión de plataformas como AirBnB permitía a caseros, grandes y pequeños, lucrarse con el alquiler a corto plazo, dirigido al turismo de masas, a expensas de los residentes locales.

Lo que hemos vivido en la última década es la recomposición del capitalismo residencial español entorno a una base rentista más reducida, formada por una coalición entre grandes caseros y una capa de pequeños rentistas de clase media. Es la demanda de estos grupos la que sostiene el precio de la vivienda al tiempo que su rentismo dispara el precio del alquiler. Es un nuevo arreglo residencial, más frágil que el anterior y más proclive a estallidos sociales. Esto se debe a la desactivación del pequeñorentismo especulativo que encubría el conflicto entre la renta y la residencia, y al mayor protagonismo del régimen de alquiler, donde el conflicto se da de forma más abierta. Así, vemos como la lucha por la vivienda se ha desplazado al eje casero-inquilino, y el movimiento por el derecho a la vivienda se transmutado, desde 2017, en los Sindicatos de Inquilinas, que en poco tiempo han podido poner sobre el tablero político la cuestión del control del precio del alquiler.

La Ley de Vivienda de 2023, con todas sus limitaciones, es reflejo de esta nueva fase de lucha, cuyo resultado dará lugar a nuevas manifestaciones de una serie de contradicciones que son crónicas al capitalismo residencial.

REFERENCIAS

- Aisa Pàmpol, Manel. 2014. *La Huelga de Alquileres y El Comité de Defensa Económica: Barcelona, Abril-Diciembre de 1931 y El Sindicato de La Construcción de CNT*. Barcelona: Associació Cultural el Raval "El Lokal".
- Bahamonde Magro, Ángel. 1992. 'Pascual Madoz y la modernización de la ciudad de Madrid: La peninsular, empresa inmobiliaria, 1861-1883'. In *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares: VIII Coloquio de Historia Contemporánea de España, 1992, ISBN 84-323-0745-9, págs. 379-404, 379-404*. Siglo XXI de España.
- Ball, Michael. 2003. 'Markets and the Structure of the Housebuilding Industry: An International Perspective'. *Urban Studies* 40 (5-6): 897-916.
- Berglund, Oscar. 2018. 'Contesting Actually Existing Austerity'. *New Political Economy* 23 (6): 804-18.
- Bertrán Abadía, Ramón. 2002. 'De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista'. *Acciones e Investigaciones Sociales* 16:25-67.
- Burriel de Orueta, Eugenio. 2008. 'La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006)'. In . Universidad de Barcelona.
- Byrne, Justin. 1992. 'Trabajo y conflictividad en el sector de la construcción en Madrid, 1900-1914'. *Sociología del Trabajo*, no. 15, 115-42.
- Carmona Pascual, Pablo. 2022. *La democracia de propietarios: Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda: 28*.
- Christophers, Brett. 2020. *Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?*
- Coq-Huelva, Daniel. 2013. 'Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain'. *Antipode* 45 (5): 1213-32.
- Ealham, Chris. 2010. *Anarchism and the City: Revolution and Counter-Revolution in Barcelona, 1898-1937*. Illustrated edition. Oakland, Calif.: AK Press.
- Fernández Asperilla, Ana Isabel. 1993. 'El sector de la construcción y el desarrollo capitalista después de 1940'. In *Los trabajadores de la construcción en el Madrid del siglo XX*, edited by David Ruiz and José Babiano, 59-82. Madrid: Akal/Fundación 1 de Mayo.
- Fernández Carbajal, Alfonso. 2003. 'La política de vivienda en España durante el franquismo'. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales* XXV (138): 639-53.
- García Lamarca, Melissa. 2017. 'From Occupying Plazas to Recuperating Housing: Insurgent Practices in Spain'. *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (1): 37-53.
- García Lamarca, Melissa, and María Kaika. 2016. "'Mortgaged Lives": The Biopolitics of Debt and Housing Financialisation'. *Transactions: The Institute of British Geographers* 41:313-27.
- Gil, Javier, and Miguel Martínez. 2021. 'State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain'. *Housing, Theory and Society* 40 (December):1-21.
- Harloe, Michael. 1995. *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.
- Harloe, Michael. 2020. *Private Rented Housing in the United States and Europe*. 1st edition. London: Routledge.
- Knafo, Samuel. 2009. 'Liberalisation and the Political Economy of Financial Bubbles'. *Competition and Change*, no. 13-2, 128-44.
- Knoll, Katharina, Moritz Schularick, and Thomas Steger. 2017. 'No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012'. *American Economic Review* 107 (2): 331-53.

- Kohl, Sebastian, and Alexander Spielau. 2022. 'Centring Construction in the Political Economy of Housing: Variegated Growth Regimes after the Keynesian Construction State'. *Cambridge Journal of Economics* 46 (3): 465–90.
- López, Isidro, and Emmanuel Rodríguez. 2010. *Fin de ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Marcinkoski, Christopher. 2016. *The City That Never Was*. 1 edition. New York: Princeton Architectural Press.
- Marcuse, Peter, and David Madden. 2016. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London ; New York: Verso Books.
- Martínez i Muntada, Ricard. 2011. 'Movimiento vecinal, antifranquismo y anticapitalismo'. *Historia, trabajo y sociedad*, no. 2, 63–90.
- Martínez, Miguel, and Angela García Bernardos. 2015. 'The Occupation of Squares and the Squatting of Buildings: Lessons from the Convergence of Two Social Movements'. *ACME -An International E-Journal for Critical Geographies* 14 (January):157–84.
- Mas Hernández, Rafael. 1978. 'La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca en Madrid (1862-1875)'. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)* 37:47–70.
- Miguel Salanova, Santiago de. 2015. 'Madrid, los retos de la modernidad Transformación urbana y cambio social, (1860-1931)'. Info:eu-repo/semantics/doctoralThesis, Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Moreno Zacarés, Javier. 2021. 'Euphoria of the Rentier?' *New Left Review*, no. 129, 47–67.
- Moreno Zacarés, Javier. 2024. *Residential Capitalism: Rent Extraction and Capitalist Production in Modern Spain, 1833-2023*. RIPE Series in Global Political Economy. London: Routledge.
- Naredo, José Manuel. 1996. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*.
- Naredo, José Manue. 2010. 'El modelo inmobiliario español y sus consecuencias'. *Boletín CF+S*, no. 44: Tierra y Libertad.
- Naredo, José Manuel, Óscar Carpintero, and Carmen Marcos. 2008. *Patrimonio Inmobiliario y Balance Nacional de La Economía Española (1995-2007)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros.
- Ross, Anna. 2018. 'Down with the Walls! The Politics of Place in Spanish and German Urban Extension Planning, 1848–1914'. *The Journal of Modern History* 90 (2): 292–322.
- Schumpeter, Joseph A. 2010. *Capitalism, Socialism and Democracy*. 1st edition. London New York: Routledge.
- Sindicat de Llogateres. 2020a. 'Historia: la organización inquilina en el País Vasco a principios del siglo XX'. *En defensa de un alquiler justo* (blog). 27 September 2020. <https://sindicatdellogateres.org/es/historia-organizacion-inquilina-pais-vasco/>.
- Sindicat de Llogateres. 2020b. 'La Huelga de Inquilinos de Sevilla (1919)'. *En defensa de un alquiler justo* (blog). 7 April 2020. <https://sindicatdellogateres.org/es/la-vaga-de-llogaters-de-sevilla-1919/>.
- Tatjer Mir, Mercedes. 2005. 'La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública (1853-1975)'. *Scripta Nova*, 2005.
- Terán, Fernando de. 1972. 'Descongestión industrial, zonificación y urbanismo: Experiencias extranjeras y en España'. *Economía Industrial*, no. 97, 23–36.
- Watson, Matthew. 2009. 'Boom and Crash: The Politics of Individual Subject Creation in the Most Recent British House Price Bubble'. In *The Politics of Housing Booms and Busts*, edited by Herman Schwartz and Leonard Seabrooke. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Wood, Ellen Meiksins. 2023. *La democracia contra el capitalismo*. Verso Libros.

ACERCA DEL AUTOR

Javier Moreno Zacarés trabaja en dos líneas de investigación interrelacionadas. La primera se centra en la economía política de la vivienda en economías capitalistas, especialmente en la especulación inmobiliaria masiva. A partir de la literatura sobre financiarización, analiza cómo el acceso a financiación barata y el aumento del precio de la vivienda han sustituido al crecimiento salarial en economías neoliberales, y examina el papel de la gobernanza urbana en este proceso. La segunda línea explora la historia del desarrollo capitalista, con el objetivo de teorizar qué es el capitalismo, desde sus orígenes hasta fenómenos actuales como la estancación secular. Ambas líneas dialogan entre sí constantemente. Su primer libro, *Residential Capitalism: Rise and Implosion in Modern Spain (1834–2020)*, estudia la evolución del sistema de vivienda en España para entender cómo el capitalismo moldea las relaciones residenciales. Javier se incorporó a la School of Government and International Affairs de la Universidad de Durham en 2021.