

## V LA FIGURA DEL PROPIETARIO: LA FORMACIÓN DEL CAPITALISMO POPULAR EN ESPAÑA

### Una España de propietarios, no de proletarios

El dos de mayo de 1959, el flamante ministro de la vivienda, José Luis de Arrese se dirigía así a los presidentes de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria:

No queremos que se salga con la suya una doctrina que llamó proletaria a la masa, porque sostuvo que el hombre en la sociedad cristiana solo una cosa es capaz de tener sin dinero: la prole; no queremos que la propiedad de las cosas más íntimamente ligadas al hombre queden al margen de su propia existencia; *no queremos una España de proletarios, sino una España de propietarios*. Y entre todos los esfuerzos que puede y debe realizar una doctrina social como la nuestra, nacida para levantar al hombre hasta la dignidad física y metafísica para la cual ha sido creado, ninguna más exigente ni más hermosa como esta de *hacer que todos los españoles se sientan propietarios del hogar que ocupan*; de ese hogar que no es solo las cuatro paredes que lo forman, sino hasta la pequeña historia que se esconde en cada rincón y hasta el aire que lo llena de recuerdos.

Solo así podremos decir que hemos dado una versión distinta a la vida y, en definitiva, solo así podremos decir, con voz de bandera que se alce a los vientos, que hemos venido a torcer el rumbo que nos empujaba al abismo comunista.<sup>1</sup>

Arrese, falangista, secretario hasta 1957 del partido único, inauguró con este discurso el que llegó a ser el principal capítulo de la política social del franquismo: la «democratización» de la vivienda en propiedad. En uno de esos «desvíos», que tanto gustaban a los practicantes de la retórica fascista, Arrese decía en tono que a muchos hoy podría parecer cómico: «Aspiramos a que la vivienda sea del que la vive».<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Discurso recogido por *ABC*, 2 de mayo de 1959, disponible en el Archivo J. Linz de la Fundación Juan March.

<sup>2</sup> *Ibídem*.

La vivienda en propiedad ocupó pronto la agenda de la política social de la dictadura. Constituye el principal elemento de la excepcionalidad española respecto de los sistemas de bienestar de Europa occidental. En el marco de la larga posguerra y de un Estado en permanentes dificultades, de políticas sociales precarias o prácticamente inexistentes, inquieto por el flujo creciente de población que llegaba a las ciudades, prácticamente sin recursos, la vivienda en propiedad se conformó, según una particular lógica social compensatoria, en el principal medio de garantía y seguridad social. El proyecto tenía mucho de ingeniería social. En palabras de Arrese, la política de fomento de la propiedad «está al servicio de la causa común de lograr la armonía de todos en la paz de un hogar fijo y estable».<sup>3</sup> La familia, «el hogar nacional», se quería convertir en el gran instrumento de moralización y disciplinamiento de la creciente población hacinada de mala manera en las ciudades.

El camino a este propósito no resultó, sin embargo, fácil. A mediados de los años cincuenta, todavía no completada la reconstrucción material del país, en el marco de una posguerra agónica que duró veinte años, la llamada «carestía de vivienda» se había convertido en el principal problema social. El hacinamiento en los barrios de aluvión había colmatado el parque de viviendas heredado de los años treinta. En las barriadas de la inmediata periferia era común que cada vivienda diera cobijo a dos, tres e incluso cuatro familias. El déficit residencial había llevado al fenómeno del subarriendo de habitaciones, y este a densidades urbanas disparadas.

Todavía más llamativo, y más peligroso para las administraciones de la época, era el fenómeno del «chabolismo». La pobreza de la inmigración que acudía a borbotones a las ciudades, así como la miseria todavía no superada de la posguerra, llevó a aquellos con menores recursos y algo de determinación a levantar sus viviendas en los descampados adyacentes, muchas veces con materiales improvisados y casi siempre pobres. Por señalar solo un caso, el más llamativo, al Madrid capitalino de 1957 se le calculaban 50 mil chabolas. Cuatro años después, en 1961, el Banco Mundial hablaba de 40 mil familias habitando en «condiciones infrahumanas».<sup>4</sup>

En un primer momento, durante los años cuarenta y primeros cincuenta, la dictadura trató la cuestión con el tono y el espíritu revanchista característico de «la victoria sobre las hordas marxistas»; sintomáticamente hablaba del «problema de los suburbios». Los «poblados» —con su típica mezcla de casitas bajas y de autoconstrucción— y los barrios obreros de las ciudades se convirtieron así en objetivo prioritario de la policía política

---

<sup>3</sup> *Ibidem.*

<sup>4</sup> Los datos de 1957 son los del *Plan de Urgencia Social de Madrid de 1957*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1958. Los del Banco Mundial están recogidos del *Informe sobre el estado de la vivienda en España*, 1961. Todavía en 1975 se calculaba existían en la capital 30 mil infraviviendas.

y de estrategias de «redención», que iban desde la demolición a las ligeras mejoras, pero siempre acompañadas de los instrumentos de control del partido único y la Iglesia católica.<sup>5</sup> No obstante, la riada del éxodo rural, acelerada a partir de 1950, y con ella la multiplicación de los barrios de autoconstrucción —cada vez más difíciles de controlar— no tardaron en forzar un cambio de perspectiva. Desde mediados de esa década, resultó patente que la doctrina de la «redención del suburbio» había quedado obsoleta; los políticos franquistas se vieron obligados a considerar el problema como lo que era: la inmigración constituía la sustancia nutricia de la industria en expansión, sencillamente había que alojarla.

De este modo, la política de vivienda del primer franquismo pasó de la guerra a las clases populares a la aplicación de un programa racional y paternalista de provisión de vivienda con intenciones moralizantes.<sup>6</sup> Los primeros apuntes estadísticos contabilizaron las viviendas faltantes: eran centenares de miles. Sin embargo, la primera política de promoción de vivienda pública, probada a mediados de la década de 1950, apenas consiguió resultados. Los polígonos de vivienda pública dirigidos a la absorción del chabolismo añadieron algunos miles de viviendas poco mejores que las de los prolíficos poblados de autoconstrucción, pero ni consiguieron disminuir significativamente el déficit de vivienda, ni tampoco lograron reducir el chabolismo.<sup>7</sup>

En el tiempo de las declaraciones de Arrese resultaba ya evidente que los medios de corrección del «problema de la vivienda» —y no ya el «problema del suburbio»— habían resultado ineficaces. Ni la represión que destruía las chabolas y trataba de controlar los desplazamientos internos del país, ni la tímida política de vivienda pública de absorción del chabolismo, habían evitado que los poblados improvisados llegaran hasta las mismas puertas de la ciudad. Tampoco la política de alquiler barato había facilitado la construcción de nuevas viviendas por parte del sector privado. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 no sirvió al propósito de alojar la rápida expansión urbana. Esta ley, que continuaba en lo esencial la política de protección del inquilinato establecida por la legislación de la década de 1920, se acompañó de una fuerte devaluación de las rentas, provocada tanto por el control de precios como por la fuerte inflación del periodo.<sup>8</sup> Pero en sus efectos no fue más allá de garantizar el alquiler barato

<sup>5</sup> Es el caso, por ejemplo, del *Plan de Mejora y Saneamiento de los Suburbios de la Cintura de Madrid*, Madrid, 1948.

<sup>6</sup> Sobre la política de vivienda en el primer franquismo merece la pena remitirse a la obra de Carlos Sambricio, *Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960*, Madrid, Akal, 2009.

<sup>7</sup> Véase aquí la experiencia de los poblados mínimos y de absorción de Madrid, y también de los llamados poblados dirigidos, en el marco del Plan Nacional de Vivienda de 1955.

<sup>8</sup> A este respecto se pueden leer algunos análisis como el de Miguel Artola Blanco, «La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920-1960)», *Biblio 3w. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, vol. XVII, núm. 988, 15 de agosto de 2012.

a las todavía exiguas clases medias urbanas. El problema seguía siendo fundamentalmente de falta de viviendas; y este, a medida que las ciudades crecían de forma caótica, podía convertirse en una crisis de gobernabilidad.

El primer Plan Nacional de Vivienda de julio de 1955, la Ley de Suelo de 1956 y la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957 fueron las principales innovaciones institucionales que la dictadura estableció con el fin de afrontar la cuestión. El punto de inflexión se produjo en 1957 con la publicación del Plan de Urgencia Social de Madrid,<sup>9</sup> al que siguieron después los de otra media docena de ciudades y provincias. En este documento se establecía un objetivo ambicioso: levantar en poco más de dos años el mismo número de viviendas que se reconocía faltaban en la ciudad, 60.000. El éxito fue rotundo: se construyeron 84.000.

El imprevisto exceso del Plan descansó en el protagonismo del emergente sector privado. En muy poco tiempo, este se hizo cargo de la construcción, primero, de decenas y luego de centenares de miles de viviendas baratas. El instrumento jurídico de esa explosión estuvo en la ley de 1954 sobre viviendas de renta limitada.<sup>10</sup> Publicada con el fin de emprender ambiciosos planes de construcción de vivienda pública, estableció también toda clase de desgravaciones fiscales al sector privado, incluidas condiciones de crédito asequible y, en algunos casos (el de las llamadas viviendas subvencionadas), la financiación directa por parte del Estado.

Se anudaban así por primera vez dos de los grandes pilares sociales y económicos de la formación social española: la promoción de la vivienda en propiedad y el protagonismo de las constructoras encargadas de la satisfacción de la demanda privada de ese ansiado bien cargado de «virtudes morales». La fórmula de la subvención pública de los operadores privados, la cesión de suelo barato y la creciente solvencia de los trabajadores empleados en la emergente industria del país garantizaron beneficios crecientes y extraordinarios. Algunas de las mayores fortunas de los años del desarrollismo (1959-1973) se produjeron precisamente en este sector, donde pujaron apellidos luego bien conocidos: Banús, Huarte, Entrecanales.

Los polígonos de vivienda obrera, hechos apresuradamente, la mayor parte de las veces sin servicios, multiplicaron el perímetro de casi todas las poblaciones de relevancia. Promociones gigantescas, en ocasiones tan grandes como un barrio entero y sin apenas precedentes, configuraron la nueva trama urbana hecha de bloques de altura, propiedad vertical y pisos familiares de medidas estándar.

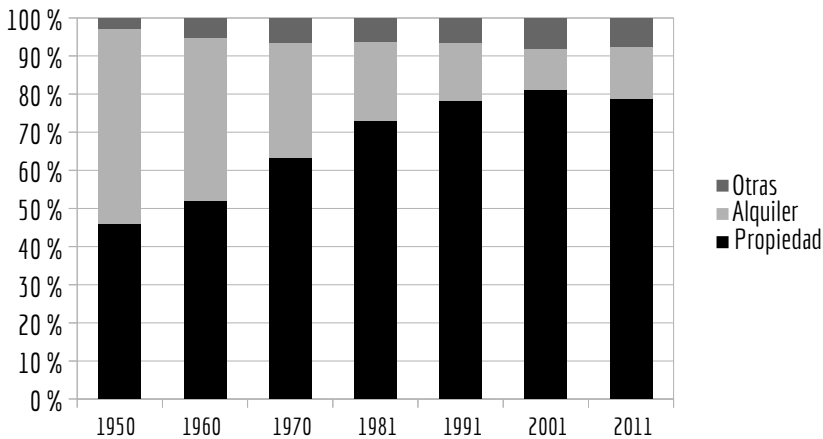
---

<sup>9</sup> *Plan de Urgencia Social de Madrid de 1957*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1958.

<sup>10</sup> Ley de 15 de julio de 1954 sobre viviendas de renta limitada.

Las cifras muestran el éxito de la empresa. Entre 1960 y 1975 se entregaron las llaves de más de cuatro millones de nuevas viviendas, de las cuales algo más de la mitad estuvieron amparadas por alguna figura de protección. El sueño de Arrese de la vivienda en propiedad para cada hogar se había hecho realidad en apenas década y media. El alquiler, que en 1950 era todavía la forma mayoritaria de tenencia de la vivienda principal (51 % de los hogares), treinta años después, en 1980, suponía tan solo el 20 % (véase gráfico 5.1). La propiedad pasó del 46 % de los hogares al 73 %. El cambio fue aún más espectacular en las grandes ciudades donde, desde el siglo XIX, el alquiler se había constituido en el medio principal de acceso a la vivienda, hasta el punto de que el 80 % o el 90 % de la población de Madrid y Barcelona vivía en régimen de alquiler. En los años del desarrollismo, el gran esfuerzo constructor se realizó en las ciudades, y en estas fue donde el cambio resultó más significativo.

**GRÁFICO 5.1. EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD Y EL ALQUILER DE VIVIENDA DE LOS HOGARES (1950-2011)**



Fuente: Censos de población y viviendas, INE.

Seguramente en ningún otro aspecto la dictadura obró con tal fortuna y *virtú*. En todo lo referido a la vivienda, logró convertir sus propias dificultades para emprender una intervención pública masiva y directa, tal y como ocurría por esas fechas en Francia, Italia o Reino Unido, en una ventaja política. La construcción de vivienda en propiedad, por la vía de la subvención a los operadores privados, generó un mercado altamente rentable para el capital privado; al mismo tiempo, satisfizo una necesidad social básica, por la vía más conservadora posible.

Esta política no estaba, obviamente, exenta de contradicciones. La generalización de la vivienda en propiedad entrañaba la renuncia a liberar una importante porción de la renta de las nuevas clases trabajadoras con dirección al consumo —y por ende al estímulo industrial— para condenarla al pago del crédito hipotecario. De hecho, esta política terminó por dar forma a otra de las singularidades del fordismo español: el sobredimensionado protagonismo de los sectores inmobiliario y financiero.<sup>11</sup> El ciclo de acumulación del desarrollismo español siguió así una pauta particular, en la que el presupuesto familiar se descompensaba por la compra del piso en propiedad, detrayendo una parte notable del salario sobre su posible optimización como demanda de otros bienes de consumo. Paradójicamente, sin embargo, la fortuna de la dictadura estuvo aquí también en la velocidad que imprimió el periodo: el acelerado crecimiento del PIB y de la productividad durante la larga década de 1960 (que dura hasta 1973), y con ello el crecimiento también de los salarios reales, impulsado además por la emergente conflictividad laboral, empujaron de todos modos el consumo de masas. El esfuerzo inmobiliario no mermó la impronta subjetiva del desarrollismo como un periodo de bienestar, promoción social y espectacular crecimiento del nivel de vida.

Otra característica del fordismo español también contribuyó a dar curso a esta sensación de progreso. Se trata del despegue del turismo, promovido por la necesidad de divisas y el Plan de Estabilización de 1959. Las políticas de desarrollo impulsaron la construcción de enclaves turísticos, fundamentalmente en la costa, pero también en áreas de montaña cercanas a las principales ciudades.<sup>12</sup> La generalización de las vacaciones pagadas y la fuerte expansión del turismo internacional —que en 1973 alcanzó 34,5 millones de entradas— se acompañó del desarrollo del turismo nacional a emulación de los hábitos de consumo de las clases medias europeas. En el marco aspiracional de la sociedad de consumo, la emergente clase media española participó del boom turístico, también en una posición compradora. Una vez más, los elementos culturales y la extensión de la propiedad inmobiliaria fueron de la mano. Entre 1960 y 1980 se construyeron algo más de 1,2 millones de viviendas turísticas.<sup>13</sup> Característica del parque inmobiliario a partir de entonces es que alrededor de un tercio de las viviendas entraron a formar parte del parque de viviendas secundarias y vacías; y que entre un 20 y un 25 % de los hogares se convirtiera además

---

<sup>11</sup> Para un desarrollo de este argumento: Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2010, pp. 134-146; pp. 269-272.

<sup>12</sup> El desarrollismo franquista consistió también en una política dirigida a promocionar el turismo en todos sus aspectos relevantes: creación de la red de aeropuertos, de las autopistas costeras, una considerable laxitud urbanística e incluso una cadena hotelera estatal (los Paradores Nacionales).

<sup>13</sup> INE, Censos de población y viviendas, años 1960, 1970 y 1981.

en propietario de dos o más viviendas. En conjunto, la extensión de la propiedad inmobiliaria, también de las segundas propiedades, asentó la «propensión inmobiliaria de la sociedad española», germen de la nueva sociedad de propietarios.

## La primera sociedad de propietarios y sus contradicciones

«Un hogar fijo y estable». Ya se tratase de las políticas de vivienda o de integración sindical, que con escaso éxito probó durante la década de 1960, la clase política franquista no distinguió nunca entre orden público y política social. Los efectos sociales buscados por el acceso masivo a la propiedad presentan, sin embargo, un perfil complejo, también contradictorio.

La vivienda en propiedad —se ha visto— detrajo una parte considerable de las rentas del trabajo hacia la acumulación de base inmobiliaria, protagonizada por constructoras y entidades financieras (lo que propiamente constituye el *círculo secundario de acumulación*<sup>14</sup>). La norma de consumo obrero del fordismo español se estableció sobre esta particularidad<sup>15</sup> centrada en la vivienda como valor principal del hogar, tanto de la incipiente clase media como de la clase obrera reconstituída en esta segunda industrialización del país.

Los efectos estabilizadores —o propiamente conservadores— de esta norma no se pueden menospreciar. La vivienda en propiedad fijó la reproducción social en el hogar estándar o «normativo» característico del fordismo, formado por un proveedor masculino de rentas monetarias y una proveedora femenina de trabajo doméstico. Aseguró además esta norma familiar por la vía de la deuda asociada a la compra de la vivienda. La hipoteca sobre la vivienda se generalizó entonces, gracias a la progresiva flexibilización de la regulación del crédito hipotecario.<sup>16</sup> El pago de las

<sup>14</sup> Sobre el concepto véase el desarrollo del capítulo 3 y también David Harvey, *Los límites del capital y la teoría marxista*, Ciudad de México, FCE, 1990.

<sup>15</sup> Merece la pena hacer una rápida apreciación sobre el concepto de norma de consumo obrero, establecida ya hace décadas por Michel Aglietta en sus ensayos canónicos sobre el fordismo (*Regulación y crisis del capitalismo. La experiencia de los Estados Unidos*, Ciudad de México, Siglo XXI, 1979). Aglietta se tomó en serio la consideración keynesiana de la demanda como elemento constitutivo del modelo fordista de posguerra. Su reflejo a nivel de masas era la propia norma de consumo obrero, que en EEUU consistía en la vivienda unifamiliar comprada con un crédito hipotecario, transporte privado y equipamiento doméstico; «norma de consumo» en tanto requisito estructural de la rápida expansión de la industria del automóvil y de bienes de consumo. En Europa tal «norma» fue complementada con un incremento sustancial del salario indirecto dirigido, en no poca medida, al capítulo de vivienda.

<sup>16</sup> Durante los años de la dictadura la ley no permitió financiar la compra de vivienda por medio de crédito hipotecario más allá del 50 % del precio final de la vivienda y otro 30 % por otras vías como particulares o promotores. Las viviendas eran baratas y exigían cierta capacidad de ahorro por parte del comprador, siendo la hipoteca una parte importante, pero considerablemente

letras de la hipoteca se convirtió pronto en un importante motor de disciplinamiento, que empezaba en la unidad doméstica y seguía después en el centro de trabajo.<sup>17</sup> La estabilidad de la familia y la paz en la fábrica quedaron estrechamente unidas en un acto, en principio tan ingenuo, como la compra de la casa.

La vivienda en propiedad tuvo una fuerte impronta en la subjetividad popular. Representaba la homologación social con los estándares de la modernidad urbana. El «pisito», con luz, agua, sanitarios, en ocasiones calefacción, era lo opuesto a la casa rural, en la que la ausencia de servicios elementales se combinaba con los fundamentos de la vida agrícola, incluida la convivencia con animales. El piso era también física y simbólicamente distinto a la vivienda urbana de clase trabajadora, ejemplificada en las corralas, casas de patio o cuartelillos —así llamadas según ciudades—, viviendas mínimas de baño compartido y en las que la intimidad era un bien escaso. El piso en propiedad, establecido según la nueva norma doméstica familiar (dormitorio principal, dormitorio o dormitorios para los niños, salón familiar), representaba tanto una aspiración social, como una «forma de vida». La propiedad constituía algo más que aquello que en el lenguaje popular se resume con «tener un lugar donde caerse muerto».

Esta articulación social y económica —entre vivienda en propiedad y subvención a las promotoras— distaba, sin embargo, de resolverse en una configuración acabada y completa de la sociedad de propietarios y apenas puede ser equiparada a la idea de una clase media extensa. La rápida urbanización del país emprendida entre 1959 y 1973 estuvo todavía atravesada por una serie de conflictos complejos, más propios de los horizontes de la lucha de clases característica del fordismo, que de la consolidación definitiva de las clases medias españolas.

El principal elemento de discordia estaba en las malas condiciones constructivas y el evidente desarreglo de la urbanización de esos barrios. La laxitud urbanística, la prioridad concedida a la producción masiva de viviendas, la debilidad del gasto público, en definitiva, la política proinmobiliaria de la dictadura, crearon espacios urbanos de dimensiones gigantescas hechos de calidades mediocres y muchas veces sin los servicios urbanos más elementales. En estos barrios faltaban colegios, centros de salud, transporte público, pero también en ocasiones recogida de basuras,

---

menor a lo que llegó a ser a partir de los años ochenta. Las condiciones se relajaron algo después, con la Ley 2/81 de Regulación del Mercado Hipotecario de 1981.

<sup>17</sup> Este efecto de disciplinamiento imprimía una lógica «conservadora» en el comportamiento obrero, al tiempo que obligaba a una refamiliarización casi obligatoria de los tiempos de la reproducción. Probablemente influyó en los ritmos de la conflictividad. En entrevistas a militantes obreros de la época señalaban que el «final de mes», en el que vencían las letras de hipotecas y de los créditos a los electrodomésticos era también el periodo menos propenso a los paros y a las acciones colectivas.



iluminación nocturna e incluso las condiciones mínimas de asfaltado. Las luchas de fábrica, en auge desde principios de los años sesenta, encontraron aquí motivos suficientes para extender el conflicto, y abrir un campo nuevo de reivindicación, centrado en lo que en los años sesenta se llamó el «derecho a la ciudad».<sup>18</sup> Desde finales de la década de 1960, el «movimiento vecinal» se fue convirtiendo, de este modo, en un actor relevante en el complejo juego de la crisis política de la década siguiente.<sup>19</sup>

Los motivos de la protesta estaban todos relacionados con el déficit urbano de los polígonos obreros, pero también de muchas zonas de transición social destinadas a la masa de empleados de cuello blanco del sector público y privado. La movilización vecinal se cifró en una suerte de extensión del movimiento obrero, que presionaba principalmente sobre los salarios indirectos y que podía arrastrar a una parte de las clases medias en formación, afectadas en ocasiones por la misma desatención por parte de las administraciones.

En última instancia, el horizonte de protesta del movimiento vecinal se proyectaba sobre la idea elemental de la homologación del barrio obrero con el resto de la ciudad, los centros urbanos y los barrios residenciales de la clase media consolidada. De hecho, la movilización buscaba esencialmente la integración de ese tejido social y urbano deficitario, a veces hasta en lo más elemental, en lo que se entendía como la «ciudad» propiamente dicha, dentro de una trama urbana conectada, en un espacio provisto de unos servicios urbanos y sociales estándar. Incluso cuando estos conflictos vinieron protagonizados por los segmentos sociales más desfavorecidos —como los vecinos de los poblados de autoconstrucción—, la proyección de las luchas apenas se desplazó de esta lógica de integración ciudadana contenida en el derecho a la ciudad. La que fue seguramente la consigna más recordada del movimiento vecinal, la llamada «deuda histórica» —entiéndase: del Estado y de la ciudad «burguesa» respecto de estos barrios— se refería también a esta exigencia de integración de la periferia en la ciudad formal.

De acuerdo con esta premisa, el éxito del movimiento vecinal resultó rotundo. Por presión del movimiento, a finales de la década de 1970, se emprendieron obras masivas de realojo, así como la reconstrucción integral

<sup>18</sup> Término debido supuestamente a Lefebvre, pero que el movimiento vecinal de la época incorporó en las claves de la «deuda histórica» que las administraciones tenían con las clases subalternas. La exigencia descansaba en la aspiración a una incorporación real de estos barrios a la condiciones de vida propiamente urbanas, claramente reconocibles en los barrios pudientes de todas las ciudades.

<sup>19</sup> El movimiento vecinal fue objeto de un intenso estudio por parte de los segmentos críticos de la sociología de la época. Una breve bibliografía debería incluir: Tomás Rodríguez Villante, *Los vecinos en la calle*, Madrid, La Torre, 1976; Manuel Castells, *Ciudad, democracia y socialismo*, Madrid, Siglo XXI, 1977; J. García Fernández y M. D. González Ruíz, *Presente y futuro de las Asociaciones de Vecinos*, Madrid, PECOSA, 1976; CIDUR, *Las Asociaciones de Vecinos en la encrucijada 1976-1977*, Madrid, CIDUR, 1977.

de los antiguos poblados de autoconstrucción, la urbanización de la práctica totalidad de estas periferias, la instalación de casi todos los servicios urbanos estándar y la construcción de miles de colegios, ambulatorios, institutos y polideportivos. La capacidad de integración urbana de esta ola de movilización social encontró, no obstante, un severo límite en la crisis económica.

El desempleo masivo de la década de 1980, asociado a la rápida descomposición cultural de la clase obrera, produjeron nuevas formas de marginación de este tejido urbano y social. La nueva crisis urbana de la década de 1980 no respondía ya a un déficit de urbanización que se resolvía con protestas sociales. La nueva crisis era una crisis de desempleo y falta de oportunidades, especialmente para los más jóvenes. En los años ochenta, la ciudad industrial se volvió a dividir entre aquellas zonas azotadas por el paro y la falta de dinero, pobladas por nuevas figuras marginales —el obrero desempleado y alcoholizado, el joven convertido en yonqui—, y la ciudad propiamente dicha, dispuesta y optimista respecto de la modernización democrática.<sup>20</sup>

De un modo paradójico, la homologación relativa en cuanto a estándares urbanos correspondió con una nueva separación social, ya no entre la ciudad y el arrabal, o entre el barrio burgués y el barrio obrero, sino entre las zonas residenciales y las periferias en crisis, que a veces también comprendían los centros urbanos abandonados por las nuevas clases medias. Como se ha analizado, la consolidación de la democracia española se desempeñó en paralelo a la crisis económica y social que puso fin al periodo desarrollista y a la experiencia política de la clase obrera. La democracia, también a nivel municipal, se construyó sobre los presupuestos de la «mayoría social» teorizada por Fraga y el liderazgo de los jóvenes profesionales antifranquistas, y no sobre la experiencia de protesta social que galvanizó a los barrios obreros. Ciertamente, el franquismo había «democratizado» la propiedad, pero la vivienda no pasaba de ser el principal bien de consumo familiar, de una «familia obrera» ahora en proceso de descomposición. En ausencia de otras variables, «que la vivienda fuera del que la vive» no garantizaba ese hogar fijo y estable que pretendió el franquismo.

## Una democracia de propietarios

La democracia no solo heredó la propensión propietaria de la dictadura: la acentuó. Los sucesivos gobiernos democráticos mantuvieron la consideración de la vivienda en propiedad como política de Estado. La propiedad

---

<sup>20</sup> Acerca de esta reorganización de la división urbana y del impacto de la crisis en las clases trabajadoras, véase de nuevo para el caso de Madrid: VVAA, *Metrópolis, territorio y crisis*, Madrid, Asamblea de Madrid, 1985; VVAA, *La crisis social de la ciudad*, Madrid, Alfoz-CIDUR, 1988; y también el estudio dirigido por Ignacio Fernández de Castro y Alfonso Valero, *Cambios en las relaciones sociales y en las forma de vida de la población trabajadora madrileña durante la crisis (1975-1985)*, Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1985.

fue adquiriendo funciones sociales nuevas en el contexto de la nueva centralidad de las finanzas y los mercados inmobiliarios. Desde la segunda mitad de la década de 1980, se aceleró el proceso de consolidación de la «sociedad de propietarios», esto es, de la *segunda constitución de las clases medias* en España: proceso social y a la vez económico, en el que se asiste a una serie de profundos desplazamientos de los fundamentos económicos de las clases medias, así como también de su perfil social e ideológico.

De forma muy resumida, en los treinta años que median entre 1986 —primera incorporación a Europa— y 2008, el año del comienzo de la gran crisis de la financiarización, la estructura de ingresos y los fundamentos del comportamiento económico de la sociedad española salieron profundamente transformados. En el centro de estos cambios estaba la patrimonialización de las economías domésticas, la alquimia financiera que fue convirtiendo la vivienda en algo cada vez más parecido a un bien de inversión. Las dos fases alcistas del periodo (1986-1991, 1995-2007) tuvieron su base en la explosión del valor de los activos inmobiliarios en manos de las familias. De forma contraintuitiva, el crecimiento de los precios se acompañó del recurso masivo al crédito, así como de un aumento del consumo sin precedentes, siempre muy por encima de unos ingresos salariales prácticamente estancados. La gigantesca masa de propietarios creada durante los años de la dictadura tuvo así el efecto imprevisto de servir de basamento a la financiarización de las economías domésticas.

La expansión de este nuevo modelo de acumulación de base inmobiliaria y financiera tiene una fecha de fundación más o menos clara. De un modo casi canónico habría que remitirse al 1 de enero de 1986, cuando España quedó formalmente incorporada a la Comunidad Económica Europea. Pero en términos mucho más explícitos, se debería anotar el día de publicación del llamado Decreto Boyer,<sup>21</sup> el 30 de abril de 1985.

La biografía de Miguel Boyer Salvador refleja, como pocas, un nuevo modelo de éxito social. Chico bien de la clase alta madrileña, en este caso de orígenes republicanos, pasó a formar parte de la militancia universitaria antifranquista durante los años sesenta. Como tantos, mudó de la radicalidad juvenil al oficio más ordinario de la representación política en la *nomenklatura* socialista. A partir de 1982, fue ministro de Economía y Hacienda en el primer gobierno de Felipe González. Desde entonces, y en casi hasta el último detalle —incluido su matrimonio con la exmujer de Julio Iglesias, la «fascinante» Isabel Preysler—, se convirtió en uno de los mejores exponentes de la nueva clase política y sus ideales de modernización.<sup>22</sup> El Decreto sobre «medidas de política económica» constituía un

<sup>21</sup> Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.

<sup>22</sup> Existe una biografía del personaje: José Luis Gutiérrez, *Miguel Boyer. El hombre que sabía demasiado*, Madrid, Temas de Hoy, 1991.

concentrado del emergente credo neoliberal de la «economía de la oferta» que arrasaba entonces en Europa: desregulación de la inversión extranjera, nuevas deducciones en el impuesto de sociedades, reducción de costes en la constitución de sociedades, así como dos importantes medidas relativas al mercado inmobiliario.

La primera: el Decreto establecía el fin de la prórroga forzosa del arrendamiento para los alquileres firmados a partir de 1985. Se daba así término a una legislación que se mantuvo durante toda la dictadura, y que tiene su origen en el gobierno liberal de Eduardo Dato de 1921. El propósito estaba en liberalizar los precios según el presupuesto de fomentar la oferta de alquiler, pero como ocurre demasiadas veces el resultado fue justo el contrario. La otra medida consistió en ampliar las desgravaciones fiscales a la compra de vivienda, que se elevaron de un 15 a un 17 %, a la vez que esta se aplicaba a cualquier compra de vivienda, y ya no solo a las residencias principales, como sucedía hasta entonces. A todo ello se sumaba la flexibilización del crédito hipotecario ya avanzada en una ley anterior de 1981.<sup>23</sup>

El Decreto Boyer estableció así las líneas maestras de la política de vivienda vigentes durante las décadas siguientes. Empujó sin tapujos en la dirección de la propiedad.<sup>24</sup> Y en buena medida, estuvo detrás de la evolución de las principales magnitudes inmobiliarias del sexenio 1985-1990. De forma previsible, la liberalización de los alquileres produjo un rápido aumento de los precios, al igual que la expulsión de una masa no pequeña de antiguos arrendatarios. En 1990, el número de viviendas en alquiler había pasado de 1,75 millones a 1,3. Las deducciones fiscales ampliadas dieron un redoblado empujón a la compra de viviendas. En el periodo intercensal de 1981-1991, la proporción de hogares en propiedad pasó del 73 al 78,3; por su parte, el alquiler se redujo del 20 al 15 % (véase de nuevo el gráfico 5.1).<sup>25</sup>

Aquellos maravillosos años quedaron marcados por la célebre versión del ministro Solchaga del «¡enriqueceos, enriqueceos!», dirigida ahora a la creciente masa de propietarios de inmuebles.<sup>26</sup> Mientras los mercados se

---

<sup>23</sup> La ley 2/81 de Regulación del Mercado Hipotecario permitía la ampliación de la financiación hipotecaria del 50 al 80 % del valor final de la vivienda. También permitía tipos de interés variables y facilitaba el alargamiento de los plazos de amortización. En conjunto, favorecía notablemente la «elasticidad» del endeudamiento de las familias.

<sup>24</sup> Se trata de una tendencia que atraviesa a los principales países europeos y que se puede reconocer de forma paradigmática en la política de Thatcher dirigida a vender las viviendas sociales a sus inquilinos; y en Francia, de un modo mucho más tímido, en el cambio de las reglas del negocio inmobiliario con la sustitución de las ayudas a las constructoras por las ayudas directas, la facilitación del crédito hipotecario y otras medidas de fomento de la propiedad. Sobre el caso francés se puede leer el trabajo de Pierre Bourdieu, *Las estructuras sociales de la economía*, Barcelona, Anagrama, 2003.

<sup>25</sup> Censo de Población y Vivienda, INE, 2001.

<sup>26</sup> Ministro socialista de Industria y Energía entre 1982 y 1985 y de Economía y Hacienda entre 1985 y 1991, fue por tanto responsable de la reconversión industrial, así como del giro neoliberal de la política española. Conocido por su estilo arrogante y tendente a la descalificación, se

calentaban, la producción de vivienda quedó completamente al albur del sector privado. La figura de la vivienda de protección oficial, que había tenido un papel protagonista en la provisión de vivienda durante el desarrollismo, pasó a un segundo plano, especializándose en segmentos sociales muy específicos. Desde ese momento, y salvo en Euskadi y Navarra,<sup>27</sup> la vivienda de protección adquirió una función anticíclica, dirigida a sostener al sector privado en los periodos de crisis —como ocurrió a principios de los años noventa— y a aquellos segmentos sociales con cierta capacidad adquisitiva, pero con dificultades para obtener vivienda en el mercado libre de los grandes centros urbanos. De hecho, esta política contracíclica puede ser entendida como un forma de integración de los segmentos bajos de la clase media urbana en la sociedad de propietarios.

En términos globales, en el periodo intercensal 1981-1991 se construyeron 3,15 millones de viviendas, menos que los 4,47 millones de la década de 1970 y que los 3,72 de la de 1960.<sup>28</sup> Sin embargo, estas cifras resultaban notables si se considera el estancamiento demográfico del país y que el proceso de urbanización —el éxodo rural— estaba ya prácticamente completado. Tampoco sorprende que de estos tres millones largos de viviendas construidas en aquel periodo, uno y medio entraran después en la categoría de viviendas secundarias o desocupadas.<sup>29</sup> La vivienda empezaba a tener funciones económicas y sociales distintas a las del periodo anterior. Siempre considerada un bien de estatus, era ahora también un bien «de inversión».

Paulatinamente, la clase media descubrió en la propiedad cualidades nuevas, que no consistían solo en proporcionar un cómodo cobijo. Se buscaban, como antes, las viviendas que servían para «representar una posición» —en aquellos años identificada con el chalet unifamiliar en áreas suburbanas, según una adaptación tardía del modelo estadounidense—, pero también que representaran inversiones rentables a largo plazo. Las principales magnitudes del mercado inmobiliario proporcionan una imagen congruente con la consolidación de la propiedad y la marginación del alquiler, pero apenas ofrecen nada sobre este cambio sustancial de las funciones de la propiedad.

---

atribuye a Solchaga la expresión «enriqueceos» (que emulaba a la de los ministros de Napoleón III del Segundo Imperio francés) en pleno *boom* financiero-inmobiliario entre 1986 y 1991. Solchaga resumía el giro pro-*business* de los gobiernos del PSOE, terminó enfrentado a los tibios sindicatos de la época y, por esta razón entre otras, se vio obligado a renunciar al cargo en 1991.

<sup>27</sup> Estas dos comunidades autónomas han sostenido políticas de vivienda activa durante las últimas cuatro décadas. En las ciudades vascas se pueden ver las sucesivas cohortes generacionales instaladas en los barrios de promoción pública construidos en cada periodo. Apenas sorprende que estas dos comunidades, especialmente Euskadi, conserven un modelo social basado todavía en los patrones fordistas, sostenido en potentes industrias de exportación.

<sup>28</sup> Censos de Población y Vivienda, INE, series 1951-1991.

<sup>29</sup> *Ibidem*.

Casi al mismo tiempo que el Decreto Boyer, tuvo lugar la gran explosión de la inversión extranjera dirigida sobre los activos españoles. Condición principal en los acuerdos del ingreso en la Comunidad Económica Europea fue la privatización de las grandes empresas industriales del Estado (principalmente las del grupo INI), así como el levantamiento de los controles de capital. La «liberalización» dio curso a la entrada en tromba de las multinacionales europeas que compraron multitud de empresas antes en propiedad del capitalismo familiar local. El «desbloqueo» financiero desencadenó el *big bang* de los mercados bursátiles, patente especialmente en la Bolsa de Madrid, al tiempo que se abrió una fase de crecimiento sostenido y espectacular de los precios de la vivienda. Entre 1985 y 1988 el volumen negociado en la Bolsa de Madrid se multiplicó por diez, la inversión extranjera más que se duplicó y los crecimientos anuales de los precios de la vivienda superaron el umbral del 30 %. Solo el valor calculado del patrimonio del parque inmobiliario de la ciudad de Madrid prácticamente se triplicó.<sup>30</sup> El incremento de los precios, el crédito hipotecario y al consumo, además de la inversión extranjera y de la venta de activos empresariales, generó un volumen monetario sin precedentes, que en gran parte se volcó en el consumo interno y en nuevas rondas de inversión inmobiliaria y financiera. Estas fueron las condiciones de los felices años ochenta, en los que el franquismo, la crisis, la miseria y el supuesto retraso cultural quisieron ser dejados definitivamente a la espalda.

Como se ha visto, el ciclo duró apenas un puñado de años. Suficientes, en cualquier caso, para consagrar la idea de un progreso fácil y cuyos símbolos muestran el carácter de una época. Los primeros síntomas del agotamiento se manifestaron pronto, hacia 1989. De hecho, la fiesta ni siquiera aguantó la prórroga de los fastos olímpicos de 1992. Iniciadas en otoño de ese año, el gobierno ejecutó una serie de devaluaciones sucesivas de la peseta, al tiempo que se desencadenaba una gigantesca tormenta financiera en el sistema monetario europeo. La devaluación monetaria fue el último movimiento de un guión previsible: el sobrecalentamiento de los mercados domésticos se había trasladado a los fuertes déficit exteriores de finales de la década. El hundimiento de la peseta siguió sencillamente al fin de la euforia financiera. La primera gran burbuja inmobiliario financiera de la democracia había terminado.<sup>31</sup>

A pesar de su corta duración, el experimento de 1985-1992 resultó perdurable. Inauguró otra modalidad de «prosperidad» y «movilidad social». En el centro de la misma no estaban ya los ingresos del trabajo, cuanto el

<sup>30</sup> Véase al respecto de estos datos y de su análisis, el pionero trabajo de José Manuel Naredo, *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*, Madrid, Siglo XXI, 1996.

<sup>31</sup> Sobre la crisis y la expansión precedente se puede leer el análisis de algunos de los gestores financieros del periodo contenidos en el volumen *Historia de una década. Sistema financiero y economía española*, Madrid, AB Asesores, 1994.

incremento nominal del valor de los patrimonios, el acceso al crédito y las plusvalías inmobiliarias y financieras. El «keynesianismo del precio de los activos»,<sup>32</sup> que constituye la base del éxito social neoliberal, permitió reconstruir la dinámica expansiva de la clase media iniciada por el desarrollismo. En ausencia de una contraparte propiamente proletaria, liquidada en la crisis industrial, apuntaló además nuevas vías de acceso a la clase media por medios financieros.

## La confirmación del capitalismo popular: el ciclo 1995-2008

Sociedad de propietarios, capitalismo popular, neoliberalismo valen aquí como sinónimos del efecto buscado. Ciertamente, este modelo no fue unilateral en sus efectos: la euforia financiera de la última mitad de los años ochenta no puede ser analizada de acuerdo con los parámetros de las décadas de «prosperidad» del desarrollismo. En materia social, el nuevo modelo tuvo efectos tanto de inclusión como de exclusión. El acceso a la vivienda en las grandes ciudades, de acuerdo con el número de años de salario medio requeridos, prácticamente se duplicó. El endeudamiento de las familias siguió todavía una evolución más acusada: su posición financiera se volvió mucho más dependiente de la evolución de variables como el precio de la vivienda o los tipos de interés. La emancipación de los jóvenes se retrasó considerablemente. Y a principios de la década de 1990, la tasa de fecundidad (los hijos por mujer) tocó sus mínimos históricos; si bien este fenómeno requiere una explicación algo más compleja.<sup>33</sup> En un país, sin embargo, en el que prácticamente el 80 % de los hogares era propietario de al menos una vivienda y en el que algo más de otro 20 % disponía de dos o más viviendas, la sensación del periodo fue de progreso, cuando no de una euforia casi «democrática».<sup>34</sup> La crisis de 1991-1993 resultó demasiado breve y poco profunda, especialmente comparada con la crisis industrial abierta en 1973, como para producir una modificación sustancial de las expectativas creadas por la burbuja de los activos financieros e inmobiliarios.

El gran ciclo de crecimiento económico de la democracia, que se extiende de 1995 a 2008, se desplegó así sobre bases parecidas a las probadas en 1985-1990. Pero el mecanismo se había desarrollado y perfeccionado. Las bases del nuevo ciclo de crecimiento resultaron también más sólidas. La unión monetaria, fijada en Maastricht (1992) y culminada

<sup>32</sup> Nos remitimos, de nuevo, a la bibliografía destacada en el capítulo 3: Harvey, Brenner, Naredo, Rodríguez y López, etc.

<sup>33</sup> Esta evolución demográfica se analiza más profundamente en el capítulo 7 sobre la familia.

<sup>34</sup> Para más detalle y análisis de estos indicadores véase Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo...*; y José Manuel Naredo, *La burbuja inmobiliario-financiera...*

en el año 2000, levantó una imponente barrera contra el déficit exterior y, por tanto, contra los sobrecalentamientos del mercado interno. La entrada de capitales, la movilización del ahorro doméstico y el recurso al crédito, todo ello en euros, protegió a la economía española de las presiones sobre los tipos de cambio.

En parte por estas razones, el desenfreno inmobiliario resultó todavía mayor, tanto en lo que se refiere a las principales magnitudes como a la duración. Por solo ofrecer algunos datos, entre 1995 y 2007, el crédito hipotecario se multiplicó por once, al tiempo que se construyeron casi seis millones de viviendas, alrededor del 25 % del parque total existente. Solo en 2007 se terminaron 735 mil viviendas, mientras en el año anterior se habían iniciado más de 900 mil. El precio de la vivienda se multiplicó a su vez por tres, con unas tasas de incremento anual sostenidas del 15 % y con índices de inflación mucho menores a los de la década de 1980.<sup>35</sup> Los bajos precios del dinero —mantenidos por el BCE—, las expectativas de incrementos sustanciales del valor de los inmuebles, empujaron a las familias, cada vez más entrenadas para operar como pequeñas empresas de inversión, a sucesivas rondas de endeudamiento y compra-venta de viviendas. En términos reales, el consumo doméstico prácticamente se duplicó en una década en la que los salarios reales se mantuvieron literalmente estancados.

Aun cuando el fenómeno distaba de ser local y, en aquel periodo, EEUU, las islas británicas, Australia, los países bálticos y algunos países emergentes experimentaron enormes burbujas inmobiliarias, el suelo y la vivienda en España se convirtieron en uno de los mercados inmobiliarios más rentables del planeta. En los años dosmil, el mercado inmobiliario español recibía un volumen de inversión extranjera anual cercano al 1 % del PIB.<sup>36</sup> A ello se sumaba la participación de la mayor parte de la población en lo que propiamente era una sofisticada modalidad de capitalismo popular. El éxito de la segunda constitución de las clases medias en España se hizo descansar en los efectos sociales de esta nueva riqueza patrimonial.

Otro de los elementos más destacados de aquel *boom* inmobiliario fue su extensión geográfica, y por ende social. La explosión de los mercados no se limitó a las grandes ciudades y a las zonas de costa, donde el calentamiento de los precios resultaba en cierto modo previsible. Ciudades

---

<sup>35</sup> Para un desarrollo en profundidad me remito de nuevo a *Fin de ciclo...* También a los trabajos de Naredo, especialmente: José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos, *Patrimonio inmobiliario y balance de la economía española (1995-2007)*, Madrid, Funcas, 2008; y también José Manuel Naredo y Antonio Montiel Márquez, *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011. Una novela reveladora de los efectos sociales de este último ciclo es Rafael Chirbes, *Crematorio*, Barcelona, Anagrama, 2007.

<sup>36</sup> DataInxev, Estadísticas de Inversión Extranjera en España, años 2000-2010, Secretaría de Estado de Comercio.



medias, incluso algunas zonas rurales reconvertidas al turismo interior, experimentaron alzas de precios sostenidas y considerables. Aún tiene más relevancia que el parque mediocrementemente construido durante los años sesenta y setenta, los degradados barrios obreros reocupados ahora por el nuevo proletariado de los servicios de origen transnacional, experimentarían incrementos continuos y espectaculares de los precios de la vivienda. Los espacios de la clase obrera marginada en la Transición fueron así digeridos en el ciclo inmobiliario: la revalorización de estas viviendas incorporó, a su modo, a una parte de esta población la nueva «sociedad de propietarios». La movilización general del suelo se siguió además con la construcción de decenas de miles de promociones. Prácticamente todo el territorio se convirtió en objeto de especulación y búsqueda de rentas inmobiliarias.

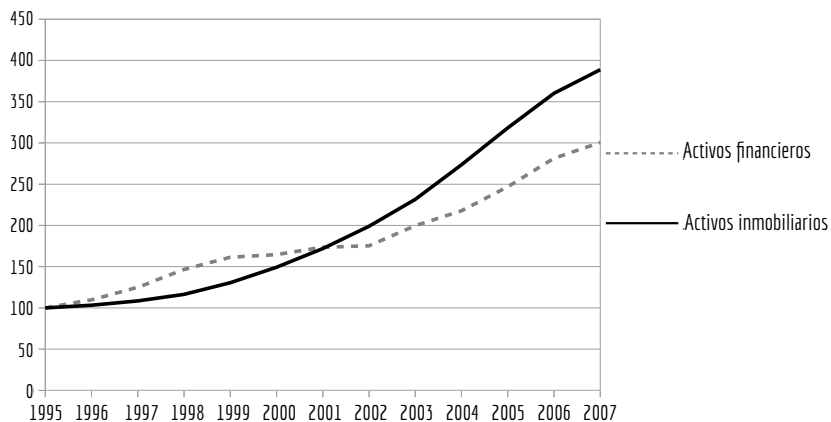
El núcleo irradiante del éxito social del modelo estaba, una vez más, en los resultados patrimoniales de las economías domésticas. Un solo dato da cuenta del increíble incremento de su riqueza nominal: el valor del patrimonio en manos de las familias pasó de 2,3 billones de euros en 1995 a casi ocho en 2007. La riqueza de las familias se multiplicó por 3,45 en solo doce años: los activos financieros crecieron en un 200 % y los inmobiliarios en casi un 300 % (véase gráfico 5.2). El 87 % de ese valor patrimonial de los hogares estaba compuesto por bienes inmuebles, principalmente viviendas.<sup>37</sup> Los efectos sociales del modelo no quedaron limitados al cuerpo social de mayor renta y patrimonio, aunque estos aprovecharan en mayor medida las oportunidades de esta explosión de los precios. Entre 2002 y 2005, la Encuesta Financiera de las Familias registró incrementos de alrededor del 50 % del valor de los patrimonios en todos los tramos de renta, incluidos los de menores ingresos.<sup>38</sup> Una familia que hubiera mantenido una modesta vivienda en propiedad durante todo el periodo disponía en 2007 de un patrimonio nominal con un valor de al menos 2,5 veces el de 1995. Aunque sus recursos fueran modestos, el vertiginoso incremento de la riqueza nominal permitió un acceso prácticamente ilimitado al crédito y, para algunos, a nuevas propiedades. En los años centrales del ciclo casi cualquier propiedad duplicaba su precio en apenas unos años.

---

<sup>37</sup> Para las cifras principales del balance de la economía española y especialmente del patrimonio de las familias me remito de nuevo a José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos, *Patrimonio inmobiliario...*

<sup>38</sup> Paradójicamente el tope de los incrementos se encontraba entre el 20 % de menores ingresos, si bien la renta disponible, descontados pagos hipotecarios, había experimentado evoluciones negativas en todos los tramos. Véase Banco de España, *Encuesta Financiera de las Familias*, 2002, 2005.

**GRÁFICO 5.2. CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LOS HOGARES 1995-2007  
POR TIPOS DE ACTIVO (1995=100)**



Fuente: Jose Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos, *Patrimonio inmobiliario y balance de la economía española (1995-2007)*, Madrid, Funcas, 2008.

En términos generales, la población propietaria —esto es, la mayoría— encontró en la explosión financiero-inmobiliaria un modo de ingresos no dependiente de unos salarios menguantes y cada vez más inseguros. De forma masiva, casi «democrática», muchos desarrollaron nuevas competencias financieras en la búsqueda de oportunidades inmobiliarias y de negociación crediticia. El contraste entre este comportamiento económico y el de una sociedad todavía definida alrededor del trabajo resultaba chocante.

La continuidad de las clases medias —en términos de autopercepción, integración, seguridad relativa— hubiera sido, sin duda, mucho más difícil de no disponer de estas mulas financieras. El crecimiento de los valores patrimoniales produjo una serie de efectos compensatorios en las principales líneas de crisis que desde la década de 1980 venían erosionando la posición de buena parte de estos segmentos sociales. De una forma obvia, compensó el estancamiento salarial por la vía del incremento del acceso al crédito y las plusvalías financieras e inmobiliarias que ocasionalmente se podían llegar a efectuar en las fases alcistas de ambos ciclos. De una forma también clara, compensó la degradación de las condiciones laborales y la precariedad de las generaciones más jóvenes que llegaron al mercado de trabajo a partir de la década de 1980. Las generaciones mayores con empleos por lo general garantizados, pero sobre todo con posiciones patrimoniales más sólidas, pudieron sostener la ficción de la reproducción de clase entre sus vástagos. En esta dirección, la transmisión del patrimonio familiar o incluso la inversión patrimonial con destino a los hijos se convirtió en el principal factor de reproducción social, adquiriendo

una importancia cada vez mayor frente a la devaluación de las credenciales educativas y la degradación de las condiciones del empleo profesional. La herencia, prácticamente identificada con los bienes inmuebles, se convirtió así en el principal medio de transmisión de las posiciones de clase, y en un principio social incuestionable.<sup>39</sup>

Por otro lado, la vivienda en propiedad y su burbujeante función como medio de acumulación de riqueza nominal reverberaba, dentro del mismo charco ideológico, con la privatización de las garantías sociales, esto es, la contratación de seguros médicos, planes de pensiones, el recurso a la educación privada y concertada, y algunas otras vías de financiación privada de las viejas garantías sociales. En buena medida, la presión y el consenso social sobre el Estado de bienestar perdió fuelle en este periodo, al igual que lo había hecho en la expansión previa (1985-1990). La figura del propietario —inversor y padre / madre de familia— empezó a resumir la nueva constitución de las clases medias.

La nueva forma de «regulación» neoliberal había ofrecido a la clase media una versátil prótesis financiera con la que mantener su posición social, ahora amenazada en otros terrenos por la precariedad laboral, la subcontratación, la devaluación de los títulos escolares, etc. La clase media se amplió, en consecuencia, a todos aquellos con acceso y voluntad de jugar con la propiedad inmobiliaria como fuente de obtención de rentas. Como se ha visto, las clases medias identificadas con la sociedad de propietarios llegaron entonces a cubrir a más del 80 % de la población.

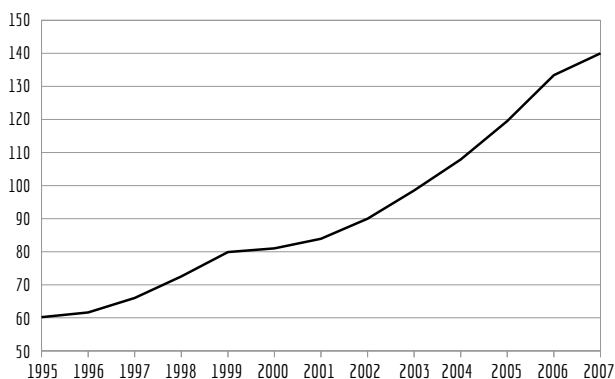
Sin embargo, este patrón social basado en la propiedad y en la revalorización patrimonial, a pesar de su extensión social, no fue ni universal, ni del todo incluyente. El efecto riqueza no tenía tampoco unas bases especialmente sólidas. El acceso a la vivienda en propiedad resultó difícil para el sector no invitado al club de las nuevas clases medias propietarias. Una parte mayor de los «perdedores» de la crisis de los años setenta y la práctica totalidad de los segmentos marginados, sometidos a control por los distintos aparatos del Estado, no pudo participar de las bondades de la propiedad, o lo hizo de una forma subordinada sobre los segmentos inmobiliarios de menor valor. Como era de prever también, las generaciones más jóvenes tuvieron difícil el acceso a la propiedad, que se hacía depender de las ayudas y de las capacidades financieras de la parentela. Por último, la propiedad resultó una trampa, o bien una quimera, para la nueva clase de servicios de origen transnacional, especialmente en los primeros años de

---

<sup>39</sup> Durante la década de los dos mil buena parte de los gobiernos autonómicos subvencionaron, total o parcialmente, los impuestos de sucesiones y donaciones. El principio de la herencia, considerado execrable por el pensamiento liberal, se había convertido en una sociedad que dependía (incluso en sus tramos bajos) del valor patrimonial en algo de sentido común. En ningún punto, el consenso neoliberal resultó más fuerte para estas clases medias, que el de la redención de la herencia de toda presión impositiva.

residencia en el país, periodo en el que la capacidad de ahorro se convertía en remesas a las familias de los países de origen. De hecho, cuando lograron acceder a la propiedad, lo hicieron ya tarde, a precios inflados y a costa de un endeudamiento muchas veces inasumible.

**GRÁFICO 5.3. DEUDA / RENTA DISPONIBLE DE LOS HOGARES (1995-2007)**



Fuente: Jose Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos, *Patrimonio inmobiliario y balance de la economía española (1995-2007)*, Madrid, Funcas, 2008.

La principal contrapartida del modelo estaba, no obstante, en el enorme endeudamiento de las familias. Entre 1995 y 2007 la relación entre la deuda y la renta disponible bruta se situó en niveles aún mayores que los de EEUU y Reino Unido, los dos países que seguramente experimentaron procesos más intensos de financiarización de sus economías domésticas. La deuda de las familias en 2007 alcanzó un volumen superior al 140 % de su renta disponible anual: en 1995 era apenas un 60 % (véase gráfico 5.3). El volumen de los préstamos y deudas contraídas por las familias se multiplicó por cinco en esos años, superando el umbral del billón de euros.<sup>40</sup>

Sobre este suelo, el gigantesco castillo de las clases medias podía derrumbarse ante el menor temblor del mercado inmobiliario. Y esto es lo que sucedió en 2008, cuando estalló la crisis inmobiliaria en EEUU que derivó en el colapso de la banca de inversión y en la huelga de crédito subsiguiente, casi al mismo tiempo que pinchaba la burbuja inmobiliaria en España. A partir de ese momento, los puntales de la formación social, ya de por sí precaria, saltaron por los aires. Los años de euforia habían terminado y con ellos, seguramente, el ideal de una clase media expansiva, mayoritaria y basada en la propiedad.

<sup>40</sup> Véase principalmente Banco de España, *Cuentas financieras y balance financiero de los hogares y las instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares, serie 1995-2007*.