

Adolfo Telmo

La vivienda: la nueva frontera de la desigualdad de clase

Análisis del Prólogo del libro de Javier Gil
Junio de 2025.

El libro *Vivienda. La nueva división de clase* (2023), de Javier Gil, sostiene una tesis central: en las sociedades contemporáneas, el acceso a la vivienda y a la propiedad inmobiliaria se ha convertido en el principal factor de desigualdad social, por encima del salario o del tipo de ocupación. “En una economía orientada a la acumulación de activos, la línea divisoria ya no es entre patrones y asalariados, sino entre quienes poseen inmuebles y quienes no”.

En su Prólogo, titulado “Un país salvaje”, Gil adapta esta tesis al contexto español. Señala cómo, desde los años 70, las políticas neoliberales sustituyeron el Estado del bienestar por la promoción de la propiedad como símbolo de seguridad y éxito personal. Este modelo se resquebraja tras la crisis de 2008, cuando se hace evidente una nueva brecha: heredar una vivienda marca la diferencia entre estabilidad y precariedad.

Gil analiza cómo el neoliberalismo convirtió la vivienda de derecho social en activo financiero. Desde los años 70 hasta el estallido de la burbuja, se impulsó la propiedad como vía de ascenso social, desplazando al salario y al Estado como soportes vitales. Pero, tras el colapso financiero, el modelo muestra una grieta: quienes heredan consolidan ventajas intergeneracionales, mientras que quienes dependen del alquiler afrontan una inseguridad estructural. Según esto, en España, cosas vitales como formar una familia o planificar la jubilación dependen más de la riqueza heredada que del esfuerzo propio.

Así, el autor desmonta el mito meritocrático y sitúa la vivienda en el centro de una nueva lucha de clases, en la que el conflicto entre rentistas e inquilinos redefine los ejes políticos y generacionales.

“En una economía orientada a la acumulación de activos, la línea divisoria ya no es entre patrones y asalariados, sino entre quienes poseen inmuebles y quienes no”.

En el Prólogo, titulado “Un país salvaje”, Gil aplica esta tesis al contexto español. Subraya que, desde los años 70, las políticas neoliberales sustituyeron el Estado



del bienestar por la promoción de la propiedad como símbolo de seguridad y éxito personal. Este modelo se resquebrajó tras la crisis de 2008, cuando se hace evidente una nueva brecha: heredar una vivienda marca la diferencia entre estabilidad y precariedad.

Críticas al enfoque de Javier Gil

Pese al interés de su tesis, el planteamiento de Gil presenta algunas limitaciones importantes:

- Así, un enfoque eurocéntrico y estatista: El libro aplica modelos del mundo anglosajón o estatal español a contextos como el gallego, sin análisis comparativos adecuados. En Galicia, por ejemplo, el 96% de las viviendas en alquiler pertenecen a particulares, con una concentración notable de multipropietarios. A su vez, los inquilinos destinan un porcentaje creciente del salario a la vivienda, especialmente en áreas urbanas, donde los alquileres superan el 30 o 40% de los ingresos.

- Se advierte también una exageración del papel de la vivienda como factor único de clase: Aunque central, la vivienda no sustituye al trabajo como eje de estratificación. Ambos factores están interrelacionados: la capacidad de adquirir activos depende en gran medida de los ingresos laborales.

- Encontramos asimismo una reducción de la desigualdad a un solo eje: Elementos estructurales como la educación, la salud, la precariedad, la migración o la racialización están escasamente tratados, lo que puede llevar a un diagnóstico unilateral.

- Hay una focalización excesiva en la dicotomía rentista/inquilino: La propuesta sitúa al inquilino como nuevo *sujeto de clase*, lo cual resulta útil para visibilizar dinámicas de extracción de renta, pero simplifica una realidad mucho más compleja. La desigualdad también afecta a sectores de clase media hipotecada, atrapados en préstamos variables con tipos como el euríbor, que la banca no ha querido asumir. Estas personas, aunque propietarias formales, viven bajo una presión económica y una precariedad muy similares a la de muchos inquilinos.

- Además, se invisibilizan realidades como la infravivienda, las ocupaciones informales o los alquileres sin contrato, que afectan a personas migrantes, racializadas o con escasos recursos. Esta pluralidad de formas de exclusión habitacional no encaja en el modelo analítico centrado en el *inquilino clásico*.

- Se echa en falta una base empírica estatal o gallega: El texto se apoya en gran medida en estudios internacionales, sin suficientes referencias al contexto de las realidades locales.

Clase social y vivienda

La idea de que la vivienda es el nuevo eje de división de clase es sugerente, pero necesita matices. Tradicionalmente, la posición de clase venía determinada por el lugar que se ocupaba en el sistema productivo. En ese marco, la propiedad residencial no equivale necesariamente a poder económico.

Sin embargo, el peso creciente de la propiedad inmobiliaria en la distribución de la riqueza explica por qué heredar o no una vivienda afecta tanto a las oportunidades vitales. No obstante, poseer una vivienda para uso propio no determina la clase social, aunque sí puede influir en el estatus económico. El impacto depende del uso del bien (residencial o como fuente de renta), del endeudamiento, el alquiler o la especulación asociada.

Por tanto, la vivienda debe entenderse como un factor mediador, pero no exclusivo, en la estratificación social contemporánea.

La banca como actor ausente

Un aspecto especialmente llamativo es la ausencia de una crítica estructural al papel del sistema financiero. La afirmación de que “la banca es la mano invisible detrás de la subida de los alquileres” no es retórica, sino verificable. La SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), creada para limpiar los balances bancarios tras la crisis de 2008, ha vendido activos por más de 24.000 millones de euros, en su mayoría a fondos buitres y actores financieros vinculados a bancos y élites políticas.

Hoy la SAREB mantiene un patrimonio contable negativo y debe más de 40.000 millones en préstamos europeos, que probablemente asumirá el Estado. Esta socialización de pérdidas y privatización de beneficios confirma el papel central de la banca en la crisis habitacional.

En 2025, el problema continúa: en el primer trimestre del año se iniciaron 2.426 ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales, un 2,4% más que en el mismo período de 2024. La banca sigue sin asumir responsabilidades, mientras la ciudadanía carga con las consecuencias.

Pese a ello, en convocatorias como el 13-O (“Se acabó: bajemos los alquileres”) o el 5A (“Acabemos con el negocio de la vivienda”), impulsadas por sindicatos de inquilinas, no se menciona a la banca como agente clave. Este silencio es

revelador: el discurso centrado únicamente en el rentismo deja fuera a un actor fundamental en la generación de desigualdad estructural.

Conclusión

El acceso a la vivienda está reconfigurando la estructura social y generando nuevas formas de malestar. Pero para entender este proceso es necesario un enfoque más complejo y multilateral que incluya el papel del capital financiero, las dinámicas de exclusión múltiple y los límites del modelo de propiedad.

Cualquier movimiento por el derecho a la vivienda debería incorporar estos elementos si quiere construir una estrategia emancipadora sólida.

Referencias

1. Aalbers, M. B. (2020). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.
2. Gil, J. (2023). *Vivenda. La nueva división de clase*. Madrid: Traficantes de Sueños.
3. Rolnik, R. (2019). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol Editorial.
4. Hochstenbach, C. (2022). *Housing and the Rise of Social Inequality*. Routledge.
5. Observatori DESC (2020). *Emergència habitacional i criminalització de la pobresa: el cas de les okupacions*. Barcelona.
6. García-Lamarca, M. (2022). *The Right to Housing: From Ideals to Practice*. Palgrave Macmillan.
7. Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*. Harvard University Press.
8. Fraser, N. (2016). *Contradicciones del capital y cuidados*. Traficantes de Sueños.
9. Colau, A. & Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas*. Barcelona: Cuadrilátero de Libros.
10. Pareja-Eastaway, M. & Sánchez-Martínez, T. (2019). *Housing and Social Change in Southern Europe*. Urban Studies Journal.
11. *Mundo Obrero*, nº 340 (2023). "La vivienda como clave de la nueva desigualdad".
12. INE (2021). *Encuesta Financiera de las Familias*. Banco de España.
13. Lipset, S. M. (1960). *Political Man: The Social Bases of Politics*. Doubleday.
14. Referencia recomendada: Plataforma de Afectadas pola Hipoteca (PAH), informes anuais sobre execucións hipotecarias e desafuzamentos en colaboración co Observatorio DESC.
15. ¿Por qué no nos atrevemos a hablar de rentismo popular? Cuando ... <https://www.elsaltodiario.com/galicia/no-nos-atrevemos-hablar-rentismo-popular-cuando-casero-no-es-un-fondo-buitre>.