



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Facultat d'Economia
i Empresa

La industria nacional: la importancia de la vivienda en el Reino de España

Josep Maria Caroz Armayones

Grado en Sociología

Junio 2020

Tutor: Edgar Manjarín Castellarnau

Departamento de Sociología

Agradecimientos

A mi tutor Edgar por haberme ayudado tanto en la realización de este trabajo. Sin sus consejos e indicaciones, este trabajo aún seguiría en la nebulosa indefinida en la que estaba hace unas semanas. La cohesión y el sentido que tiene este proyecto es mayormente gracias a su ayuda. Además, debo agradecerle enormemente el trabajo de corrección que le ha hecho a este texto, que de otra manera sería ilegible.

A Laia por ayudarme a mantener la moral -y la cabeza- durante todas estas semanas de confinamiento. Sin ella todo este arduo trabajo hubiese sido más duro (o no hubiese sido). Igualmente debo agradecerle el haberme ayudado de forma totalmente desinteresada en la corrección y redacción de este trabajo. No hay duda de que eso es el verdadero amor. Y, por último, por intentar enseñarme infructuosamente el poner el acento en el como y en tantas otras palabras.

También me gustaría agradecerles a Marc Pradel y Julio Martínez-Cava su ayuda y preocupación con respecto a la bibliografía de este trabajo.

Y para concluir, me gustaría dar las gracias a todos esos autores que han aportado su grano de arena en la confección de esta temática. La ciencia es un algo común por el cual cada paso individual es un paso construido sobre un trayecto colectivo. En este sentido, me gustaría agradecer el trabajo de Alexandra Elbakyan (Sci-hub) por adelantar lo que como colectividad todavía no hemos conseguido: que el conocimiento sea público y común.

Resumen

Durante el boom inmobiliario de 1996-2007, el sector de la construcción se constituyó como la nueva industria nacional en el Reino de España. Los orígenes de este rol debemos buscarlos en la institucionalización, por parte de la dictadura franquista, de la tenencia privada de la vivienda como motor de crecimiento macroeconómico. Tras la muerte del dictador, el proceso de transición democrática no fue capaz de desmercantilizarla debido a unas condiciones sociales objetivas que dificultaron la aplicación del pacto de posguerra. Más tarde, las dinámicas de desindustrialización y de financiarización de la economía española empujaron a la vivienda a cobrar un papel central como motor de desarrollo económico, que culminaron en el boom inmobiliario. En este sentido, tras analizar qué condiciones han hecho posible la institucionalización de la tenencia privada de la vivienda, podemos concluir que la institucionalización de ésta -en régimen de propiedad privada de particulares- responde a su capacidad de generar dinámicas económicas expansivas y no al cambio de preferencias de los agentes económicos.

Palabras clave: economía política, historia económica, financiarización, vivienda, sector de la construcción, Reino de España, boom inmobiliario, efecto riqueza, crisis sobreproducción.

Abstract

During the real estate boom (1996-2007), the construction industry was established as the new national industry in the Kingdom of Spain. Its origins can be traced back to the Spanish dictatorship when the institutionalization of the private tenure of housing was used as a way to foster economic growth. "La Transición Española" was not able to decommodify the housing sector because of the social conditions that obstructed the application of the post-war consensus. Then, the dynamics of de-industrialization and financialization of the Spanish economy pushed that sector to take on a central role as a model of economic development that conclude in the real estate boom. Hence, after analysing which conditions have made possible the institutionalization of the private tenure of housing, we can conclude that the institutionalization of the private tenure of housing response to its ability to generate expansive dynamics of economic growth and not to the change of preferences of the economic subjects.

Keywords: political economy, economic history, financialization, housing, construction industry, Kingdom of Spain, real estate boom, wealth effect, overproduction crisis.

Índice

I.	PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.....	5
1.	Planteamiento del trabajo.....	5
II.	EL ORIGEN DE LA FINANCIARIZACIÓN EN LA CONTRARREFORMA CAPITALISTA MUNDIAL.....	7
1.	Bretton Woods y el pacto de posguerra.....	7
1.1	El Fordismo Atlántico y el Estado del Bienestar.....	8
2.	La edad de oro del capitalismo y la crisis de 1973.....	9
3.	Financiarización.....	11
3.1	Financiarización y la vivienda.....	14
III.	LOS ANTECEDENTES ECONÓMICO-POLÍTICOS DE LA CUESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA	16
1.	De la posguerra al ascenso de la economía fordista.....	16
2.	La doble crisis de la década de los 70.....	19
3.	La cuestión de la vivienda durante el franquismo.....	21
3.1	Vivienda y primer franquismo.....	21
3.2	La cuestión del régimen de alquiler.....	22
3.3	Vivienda y el segundo franquismo.....	23
4.	Los Pactos de la Moncloa del 1977.....	25
5.	La segunda crisis petrolera de 1979.....	26
6.	El proceso de reconversión industrial.....	28
7.	La entrada en la Comunidad Económica Europea (CEE) y la financiarización de la economía política española.....	30
8.	La primera burbuja inmobiliaria.....	32
8.1	El efecto riqueza y la crisis económica de 1992.....	34
IV.	LA INSTITUCIONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA COMO BIEN DE INVERSIÓN.....	36
1.	Interregno: De la primera burbuja al boom inmobiliario.....	36
2.	La burbuja inmobiliaria (1996-2007).....	38
2.1	El efecto riqueza y el boom.....	39
V.	CONCLUSIONES.....	43
	BIBLIOGRAFÍA.....	47

I. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Al terminar la Segunda Guerra Mundial, con la implantación del pacto de posguerra y la extensión de las políticas socialdemócratas enmarcadas en el naciente Estado del bienestar, fueron varios los países (Reino Unido, Austria y Alemania) que buscaron la universalización del acceso a la vivienda para las clases trabajadoras¹ por medio de la construcción y alquiler de viviendas sociales (J.Stewart, 2005) (Matznetter, 2002).

Sin embargo, a partir de 1980, la vivienda comenzó a experimentar profundos cambios en su acceso y composición. Especialmente en el Reino Unido donde estas transformaciones fueron más contrastables debido a la importancia que tuvo el alquiler social hasta ese momento. Durante estos años, la mayor parte del parque municipal de viviendas fue privatizado y vendido a sus inquilinos en la campaña de *“Right to Buy”*, lo que conllevó una remercantilización del mercado de la vivienda y una ruptura (parcial) del consenso de posguerra.

En el Reino de España también hubo una transición entre un modelo basado en el alquiler a otro en a la propiedad. Sin embargo, la experiencia española posee unas particularidades que la diferencian claramente del resto de situaciones nacionales. Perdida la Guerra Civil por el bando republicano e instaurada la dictadura franquista, no hubo oportunidad de aplicar este conjunto de medidas sociales en un régimen de marcado carácter reaccionario y autoritario. No fue hasta 1980, que parte del programa del pacto de posguerra fue institucionalizado de forma incompleta en el país. El contexto económico internacional nada favorable y el conflicto sociopolítico interno a causa de una transición de régimen que no llegó a expulsar a las antiguas élites económicas y políticas, dificultó la aplicación de las bases constitutivas del pacto de posguerra también en materia de vivienda.

1. Planteamiento del trabajo

Este proyecto tiene por objetivo analizar cuáles han sido los factores que nos puedan ayudar a comprender como la institucionalización de la tenencia privada de la vivienda ha llegado a cobrar un papel central en la política y economía española, especialmente a partir del boom inmobiliario del 1996-2007.

Algunos autores como (J.Kemeny, 1992) (Ronald, 2007), han señalado la importancia de la posesión particular de vivienda en propiedad como mecanismo ideológico, tanto material como discursivo, de cambio de preferencias en los ciudadanos. La argumentación principal es que la vivienda en régimen de propiedad privada genera una sensación de independencia, privatismo e individualismo que favorece el apoyo a medidas privatizadoras por encima de soluciones colectivas a los problemas políticos.

Un ejemplo propuesto por los autores de cómo funciona este mecanismo sería a partir del papel que juega la propiedad en la redistribución y reestructuración de la riqueza

¹ Aun así, esta estrategia no fue compartida por todos los países inscritos en los nuevos Estados del Bienestar, incluso aquellos donde este se desarrollará de forma más extensa (Noruega).

generacional. Los costes habitacionales durante la juventud son muy elevados, y se mantienen hasta la jubilación, cuando estos se reducen significativamente. Lo cual permite que, una vez costeada la vivienda, los pensionistas puedan vivir con una pensión reducida. Esta expectativa sobre la vivienda como fuente de ahorro y los costes iniciales de costearla harían rechazar aquellas políticas que sobrecargasen la capacidad económica de los hogares ocupadas en la adquisición de la vivienda. Entonces, una vez se ha generalizado la extensión de la propiedad horizontal esta se reproduce a través de los cambios ideológicos que supone su posesión.

Sin embargo, a pesar de que pudiera ser cierta la tesis según la cual la posesión de vivienda produce cambios ideológicos significativos en los propietarios, esto no nos informa sobre la causa de la distribución del régimen de propiedad privada de particulares. Esta tesis, únicamente, sería informativa y predictiva en aquellos casos en que ya estuviera extendida, como en los casos de Estados Unidos y Australia en periodos históricos muy concretos. Pero no ofrece la posibilidad de trazar históricamente la transición en algunos países como España o Reino Unido, esto es, de un modelo basado en el régimen de alquiler a otro en el que la propiedad privada de la vivienda es predominante.

Los autores, en busca de una solución a sus problemas metodológicos, han acabado argumentando que la transición del régimen de alquiler a la propiedad privada de la vivienda ha sido orquestada por gobiernos conservadores y neoliberales con el objetivo de extender sus valores y realizar sus proyectos políticos. Pero tal aclaración sigue siendo pobre por la circularidad inherente de este tipo de argumentos funcionalistas, que muestra dificultades para dar explicaciones en ciertos casos específicos donde la extensión de la propiedad privada de la vivienda se había dado mucho antes. Y ni mucho menos nos ayudaría explicar cómo la vivienda en propiedad ha llegado a jugar un papel macroeconómico y social de una importancia fundamental en las últimas décadas.

En consecuencia, como alternativa, proponemos abordar la centralidad de la vivienda desde la perspectiva de la economía política en la línea de autores como (Aalbers & Christophers, 2014). En esta perspectiva, el análisis se enfoca en el conjunto de condiciones sociales y políticas que han llevado a que el régimen de propiedad privada de la vivienda sea una pieza clave en la economía política española y qué rol en particular ha desarrollado.

La hipótesis de este trabajo es que la institucionalización de la tenencia privada de la vivienda responde a la capacidad que tiene la vivienda y el sector de la construcción para desplegar dinámicas económicas expansivas: niveles significativos de crecimiento económico, creación de puestos de trabajo, incremento oportunidades de inversión y consumo, etc.

II. EL ORIGEN DE LA FINANCIARIZACIÓN EN LA CONTRARREFORMA CAPITALISTA MUNDIAL

1. Bretton Woods y el pacto de posguerra

Los orígenes del Estado del Bienestar que conocemos hoy en día se han de buscar en los últimos años de lo que fue la Segunda Guerra Mundial (1939-1945). La socialdemocracia de posguerra comprendió que los horrores del fascismo y de la guerra mundial fueron consecuencia de un capitalismo salvaje que había dominado la primera mitad del siglo XX, el cual debía ser “embridado” para limitar sus peores efectos. Intelectuales de la época como Polanyi, Keynes, Kalecki o Beveridge son representantes de esta tradición. Para hacerlo, eran necesario una serie de medidas que tenían como base (Doménech, 2018):

1. Desmundalización de la economía, acordada en Bretton Woods, a vista de limitar los movimientos de capitales con el fin de evitar la pérdida de soberanía que conllevaba la fuga de capitales. En esta desmundalización de la economía es especialmente importante el papel de Estados Unidos, como generador de unos excedentes económicos que invertía en sus zonas de influencia (Alemania y la Unión Europea; y Japón y el Sudeste Asiático). Además, alimentaba a sus industrias con la demanda necesaria que ofrecía el gigantesco mercado interior americano (Varoufakis, 2012, pág. capítulo 3). Junto a ese rol, Estados Unidos asumió un papel como banquero mundial que garantizaba la estabilidad monetaria mundial (Harvey, 1990, pág. 137).

2. La limitación de la capacidad del rentista para obtener un rendimiento elevado por su capital. Una eutanasia del rentista (Maynard Keynes, 1963, pág. 331) (Coppola, 2019) a través de una política fiscal muy agresiva contra las rentas del capital, acompañada de una política de *desmercantilización del mercado monetario* (el dinero) a través de la imposición de tipos fijos ligados al dólar y de *una desmercantilización del mercado inmobiliario*.

3. El reconocimiento e institucionalización política de los sindicatos de clase trabajadora como órganos participantes en la vida económica. Sobre todo, mediante la negociación colectiva de los salarios de los trabajadores; lo que implicó ciertamente una *desmercantilización parcial de los mercados de trabajo*, en los que los salarios deberán ser negociados con estas instituciones y no simplemente obtenidos de un cruce entre la oferta y la demanda. Como contrapartida, los sindicatos tuvieron que rechazar su histórica demanda de obtener el control del proceso productivo, es decir, de abandonar el sindicalismo revolucionario; y aceptar los derechos de propiedad privada de los medios de producción (Casassas, 2018, págs. 33-34).

4. El reconocimiento de ciertos derechos sociales que atenderían a lo que más tarde sería conocido como el Estado del Bienestar (educación, prestaciones por jubilación, sanidad...) que conllevaron una *desmercantilización de la reproducción social del trabajador*.

5.- La aparición del Estado como órgano mediador en la economía, al estilo keynesiano, con el objetivo de aplicar medidas anticíclicas, suplir los problemas de demanda agregada, solucionar los conflictos laborales entre trabajadores y capitalistas, etc.

1.1. El Fordismo Atlántico y el Estado del Bienestar

Las bases descritas anteriormente dieron forma a lo que algunos autores denominaron Fordismo Atlántico (Jessop, 2002, pág. 67). El Fordismo Atlántico reunió una serie de características propias que permitieron que pueda ser reflexionado como una formación social propia que reúne los siguientes aspectos (Jessop, 2002, pág. 68):

1.- Un proceso laboral de división técnica del trabajo; entendido como la integración del proceso productivo, la descomposición rígida de las tareas, la pérdida de competencia en el trabajo productivo y el uso masivo de la tecnología con el objetivo de alcanzar la producción en masa y barata² (Clarke, 1990).

2.- Un régimen de acumulación, entendido como un patrón (más o menos) coherente orientado hacia un equilibrio de la producción y consumo de masas.

3.- Un modo de regulación que incluye una serie de normas, instituciones que dan forma institucional al régimen de acumulación. Estas series de normas e instituciones implican las formas y modalidades de la competencia empresarial, la preponderancia de la figura del asalariado, unas políticas económicas enfocadas al aumento de la demanda agregada y una regulación internacional bajo la hegemonía de los Estados Unidos.

4.- Un modo de organización social basada en la condicionalidad del trabajador a un salario que adquiere todos los bienes y servicios necesarios (y no necesarios) a través del mercado facilitado por la producción en masa.

5.- El importantísimo papel del Estado como figura mediadora en la relación capital-trabajo. Por un lado, asegurando el crecimiento salarial de los trabajadores con respecto a los aumentos en la productividad, y por el otro, asegurando la obtención de plusvalías para el capital. Además, este tipo de Estado se fue constituyendo y definiendo políticamente en relación con las bases declaradas de la socialdemocracia de posguerra, cuya principal característica es la desmercantilización de la fuerza de trabajo y su reproducción (Jessop, 2002, pág. 74) como Estado del Bienestar.

² Una referencia cinematográfica clásica (y obligatoria) de esta situación es la cadena de montaje en Tiempos Modernos donde se refleja el lado más alienante de este tipo de proceso productivo.

2. La edad de oro del capitalismo y la crisis de 1973

La conjunción entre el Estado del Bienestar y el Fordismo Atlántico dio paso a un régimen de acumulación³ que permitió lanzar el capitalismo de posguerra hacia un periodo de crecimiento elevado y estable desconocido hasta entonces. Muestra de esto, son las altas tasas de crecimiento experimentadas por la mayoría de los países occidentales durante el periodo comprendido entre 1945-1973 (**Tabla 1.1**) y especialmente en Europa, donde la media de crecimiento se situó hasta casi alcanzar tasas del 5%. Además, las tasas de inflación eran relativamente bajas si se comparan con la de periodos posteriores⁴, en una gran parte de los países occidentales. No obstante, esta situación comenzó a cambiar a finales de la década de los 60's y principios de los 70's.

Tabla (1.1)- Crecimiento medio real del PIB y PIB por cápita/hora. (1890-1993).

Period	Real GDP	Population	Real GDP per capita	Real GDP per hour
1890-1993	2.5	0.6	1.9	2.6 ^a
1890-1913	2.6	0.8	1.7	1.6
1913-1950	1.4	0.5	1.0	1.9
1950-1973	4.6	0.7	3.8	4.7
1973-1993	2.0	0.3	1.7	2.7 ^b

Notes: ^a1890-1987

^b1973-1987

Fuente: (Mundlak, 1998, pág. 82).

Desde la década de los 50 se volvió a establecer la convertibilidad entre monedas a la vez que las tarifas comerciales comenzaron a reducirse con el objetivo de liberalizar el comercio internacional. Durante los años siguientes, las principales potencias subsidiarias de Estados Unidos (Japón y Alemania) desarrollaron fuertemente sus economías y sus industrias en base a sus mercados internos. Sin embargo, durante la segunda mitad de la década de los 60, la capacidad productiva manufacturera de estos dos países comenzó a rivalizar y a superar a la de los Estados Unidos, tanto a nivel técnico como en costes salariales. No solo los productos japoneses y alemanes comenzaron a sustituir las importaciones estadounidenses, sino también capturaron cuotas de mercado que la industria americana cubría. Como resultado, el sector manufacturero americano comenzó a experimentar problemas de sobreproducción y

³ Sobre este concepto entendemos como régimen de acumulación: “una cierta coherencia de los elementos estructurales que organizaban el proceso de acumulación” (López & Rodríguez, 2010, pág. 216), entre los elementos descritos más arriba. Hace falta hacer la advertencia de que esto no presume una realidad totalmente coherente en un sentido funcional, ya que muchas de las contradicciones latentes entre la relación capital-trabajo siguen existentes, contradicciones que explotaran en la década de los 70.

sobreinversión que la demanda nacional/internacional ya no podía absorber, lo que se materializó en una reducción de la tasa de ganancia agregada (inversión de capital/beneficios) de la industria de estadounidense (Brenner, 2002, pág. 16).

En consecuencia, comenzaron a reducirse las exportaciones y a aumentar las importaciones, lo que produjo un desajuste en la balanza comercial y en la cuenta corriente americana. A esto debemos sumarle el coste de la Guerra de Vietnam (1955-1975), que drenó hacia el exterior grandes cantidades de dólares americanos que aumentaron el déficit de la balanza de pagos. Reduciendo enormemente la capacidad del gobierno americano para controlar su propia divisa, además de generar tensiones inflacionarias difíciles de compensar en un régimen monetario de tipo fijo (Brenner, 2002, pág. 17).

Este hecho, junto con la presión que tuvo sobre la industria americana al no poder devaluar su moneda para compensar la balanza comercial, hicieron que entre 1971 y 1973 Nixon⁵ rompiera el patrón dólar-oro, y con ello, la base del pacto de Bretton Woods. Esta actuación formó parte de un plan del ejecutivo de Nixon, el cual tuvo como objetivo el liberarse de la responsabilidad de mantener un tipo de cambio fijo que limitaba la ejecución de déficits fiscales y de cuenta corriente; lo que empujaba a la industria americana a seguir perdiendo cuotas de mercado manufacturero. En la línea con este proyecto, el gobierno americano también lanzó una ofensiva contra las restricciones de movimientos de capitales. Este plan tenía como objetivo favorecer los intereses financieros nacionales (especialmente de bancos estadounidenses increíblemente internacionalizados) y liberar movimientos especulativos monetarios hacia el resto de las monedas para reevaluarlas y perjudicar las industrias manufactureras de sus rivales.

En este contexto, la crisis de 1973 no reflejó tanto un problema inflacionario basado en los aumentos de los precios del petróleo⁶, sino más bien una lucha por mantener las tasas de ganancia del sector manufacturero en una crisis de sobreproducción. Los intentos de aumentar la tasa de ganancia prosiguieron durante los años siguientes, enfocándose en un

⁵ Presidente de los Estados Unidos entre 1969 y 1974.

⁶ La explicación clásica de la crisis de 1973, que veremos más adelante para el caso español (Fuentes Quintana), es que la crisis fue producida por un shock inesperado de los precios del petróleo que obligaron a los países dependientes a redirigir más recursos hacia la compra de este recurso energético básico. La cuestión es que si las económicas occidentales no se hubiesen encontrado en un contexto de claro desajuste macroeconómico la subida hubiera podido ser evadida sin cambiar el orden económico internacional. Podemos llegar a la conclusión de que el eslabón débil del mantenimiento del fordismo atlántico fue la saturación de los mercados manufactureros debido a la falta de demanda. Ya que, después de una fase inicial en que la producción y la productividad se disparan gracias a la producción y el consumo de masas, procesos amplificados por las economías de escala, los mercados llegan a un punto en que el mercado interno no puede absorber la producción nacional. Y como en una economía capitalista, la inversión es imprescindible para no caer víctima de la competitividad de los mercados, se hace necesaria la expansión a otros mercados externos que ya, es posible, que se encuentren en un proceso de saturación previo (Harvey, 2003, págs. 111-112).

ataque a los aumentos salariales y el gasto público, y en profundizar sus estrategias para la liberalización de los mercados de capital.

3. Financiarización

Las finanzas, como sistema de mercado para la asignación de inversiones, ha sido de vital importancia para entender el funcionamiento del capitalismo y es uno de sus rasgos distintivos en comparación con otros modos de producción (Foster, 2010) . Ahora bien, las dinámicas establecidas entre el sistema financiero y la economía se han extendido de una manera que va más allá del papel jugado hasta entonces. Los intereses, los mercados y los agentes e instituciones financieras han cobrado mayor importancia en el funcionamiento de las economías nacionales e internacionales, aspectos que dan cuenta del surgimiento de un proceso económico reciente que puede ser calificado como “financiarización” (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012). Entendiendo la financiarización como “un aumento de la importancia del capital financiero que se traduce en el creciente protagonismo económico y político de los agentes que lo representan” (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012, pág. 198).

La financiarización tiene unas características propias: la primero, es el incremento de los beneficios financieros sobre los no-financieros, lo que produce una inversión del patrón previo del fordismo. De esto nos puede dar cuenta la participación de los beneficios financieros sobre beneficios los totales de las empresas en Estados Unidos. En 1966, los beneficios financieros no suponían ni un 15% de los beneficios totales mientras que en 1992 pasan al 30%, y en 2004 al 40% (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012).

la segundo, es el incremento significativo de los pasivos financieros por encima del PIB. La deuda privada ha aumentado de forma exponencial en los últimos 50 años: en Estados Unidos suponía un 74,9% con respecto al PIB en 1961 y se incrementó hasta un 193,8% en 2010; en Francia suponía un 44,3% en 1961, mientras que en 2010 alcanzó el 111,5%. En España suponía un 69,7% en 1980, mientras que en 2010 alcanzó el 211,3% (Aalbers, 2016, pág. 90). Este incremento de la deuda por encima del PIB no solo implica a la deuda pública o externa, sino también a un aumento de las transacciones financieras. Mientras que, en 1985, los flujos de capital privado entre países solo alcanzaban el 7,4% del PIB mundial, esta cifra aumentó hasta el 27,5% en 2005. Y en 2007, el capital financiero de la Bolsa de Nueva York suponía, en 2007, un 113,3% del PIB de los Estados Unidos (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012).

La tercera característica es el crecimiento del sector financiero o FIRE (finance, insurance and real Estate). El crecimiento del peso económico del sector con respecto al PIB ha aumentado en las últimas décadas. Por ejemplo, en Estados Unidos, la participación del PIB en las manufacturas era de un 27%, mientras que la del sector financiero un 13% en 1957. Sin

embargo, el equilibrio ha cambiado y los órdenes se han invertido: 12% manufacturas, 20% financiero, 2008. (Bellamy Foster, 2010).

Y la quinta es la no correspondencia entre la inversión y el ahorro nacional. El libre movimiento de capitales tiene como consecuencia que no exista una correspondencia entre la zona de origen del ahorro de capital y la del producto donde es invertido. El riesgo financiero ya no se encuentra localizado en unos países o zonas en concreto, sino que se esparce por todo el cuerpo económico de forma que la localidad y el riesgo se divorcian (Daher, 2013).

El despegue del proceso de financiarización no hubiese madurado sin la caída de la tasa de ganancia en el sector manufacturero. El capital, desincentivado por la poca rentabilidad de sus inversiones debido a la crisis de sobreacumulación del sector manufacturero, giró hacia las finanzas atraído por sus altos rendimientos y por el desplome de las restricciones vigentes⁷. El ejecutivo de Nixon puso la primera piedra en la construcción de este fenómeno. Aun así, se consolidó principalmente en la década de los 80's con la actuación del dúo Reagan/Volcker y el inicio de la era del neoliberalismo (Van Arnum & Naples, 2013).

El incremento de la importancia del capital financiero ha provocado cambios radicales en el funcionamiento de la economía moderna. Uno de ellos es el incremento de la importancia del capital ficticio como fuente de acumulación de capital (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012). El capital ficticio son aquellos activos financieros (títulos públicos, acciones, depósitos bancarios) cuyo valor no se corresponde con el capital real al que hacen referencia (Astarita, 2012). Y surge a partir de la sobrevalorización de ciertos activos en los mercados bursátiles o por la creación de dinero financiero.

El problema de este tipo de capital es su capacidad de sobrevalorización por encima de lo que en realidad representa, especialmente cuando colapsa una burbuja financiera, generando una gran inestabilidad en el sistema financiero, y por arrastre, del económico. Esto es debido a que el mercado financiero es muy vulnerable a shocks externos, por ejemplo, a un agotamiento de la financiación debido a una crisis en un país extranjero. (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012). Otro ejemplo sería la crisis financiera de las hipotecas subprime de 2007, donde una cadena de impagos de hipotecas de baja calidad hundió los productos a los que les hacía referencia (Astarita, 2012).

⁷ Aparte de la eliminación de las restricciones al movimiento del capital y el cambio de tipo fijo a tipo flotante (que pueden ser mejor entendidos como efectos), la pérdida de ganancia del sector manufacturero es la principal causa del avance de la financiarización en la economía occidental. Economistas como Marx, Kalecki, pero sobre todo Keynes entendieron que, en una época de baja rentabilidad, el capital giraría a obtener inversiones en el sector financiero atraído por las altas tasas de rentabilidad (Foster, 2010).

Otro cambio radical por enfatizar de la financiarización es su efecto sobre los agentes económicos. Las empresas, tanto financieras como no financieras, e incluso los Estados se ven obligados a modificar sus estrategias económicas en un contexto financiarizado. Las empresas no financieras se ven presionadas por los beneficios de las organizaciones financieras, y sus estrategias se ven empujadas a seguir el ritmo de generación de dividendos de las primeras. Esto se realiza a través del “ajuste” de la plantilla, la simplificación en la organización y la utilización de medidas de apalancamiento (endeudamiento) para comprar sus propias acciones y realizar inversiones arriesgadas para aumentar su valor en los mercados bursátiles. (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012).

Pero, lo que nos parece aquí más interesante, es la capacidad que tienen los mercados financieros para reconducir la actuación de los Estados. Aunque en un primer momento los Estados son cruciales para permitir la lógica de la financiarización (Astarita, 2012) (Medialdea García & Sanabria Martín, 2012) esta se acaba volviendo contra su autonomía. La creación de un régimen monetario favorable, la privatización de los bancos y una fiscalidad rebajada ponen restricciones a la propia actuación de los Estados, por ejemplo, a través del saneamiento de las cuentas públicas. Un exceso de déficit fiscal o un exceso de deuda pública son castigados duramente por los agentes financieros, especialmente por las agencias de calificación⁸, que aprovechando la dependencia de los Estados respecto de los mercados financieros en su financiación ponen límites a lo que se puede y no se puede hacer.

Un ejemplo de ello es lo que ocurrió durante la crisis de la deuda soberana que afectó a diferentes países europeos a partir de la crisis financiera de 2008 (Irlanda, España, Portugal y Grecia). La moneda única había extirpado la soberanía monetaria a los estados de la eurozona, por lo que un aumento de la deuda pública podía provocar que las calificaciones otorgadas por las agencias de calificación y el exceso de deuda pudieran provocar la bancarrota de estos países (Rodríguez, López, & Agudelo, 2010).

Pero la financiarización no afecta únicamente a los Estados en épocas de crisis económicas. La financiarización de la economía incentiva a los gobiernos a buscar soluciones a los problemas de estancamiento económico dentro del marco de la economía financiera. La liberalización del sector financiero y bancario, las modulaciones de los tipos de interés y el incentivo de burbujas financieras son instrumentos políticos utilizados hacia la atracción de capitales financieros que relancen la economía. En esta línea, en especial, podemos destacar la utilización del efecto riqueza para la generación de demanda agregada. El efecto riqueza es el proceso mediante el cual el aumento intensificado del valor de los activos financieros produce una sensación de abundancia entre las familias que deciden reducir el ahorro y aumentar el

⁸ Las agencias de calificación son uno de los agentes financieros que más ha cobrado importancia durante el proceso de financiarización. El negocio de la calificación está dominado por tres empresas (Poor's, Moody's y Fitch).

consumo (Brenner, 2002, pág. 189). Este efecto riqueza provoca aumentos en la demanda agregada que pueden auspiciar el auge de una economía entera. Este efecto ha beneficiado normalmente a aquellas clases sociales acomodadas en posesión de una amplia cartera de activos financieros (acciones, participaciones...), dejando al lado a aquellos sectores de la población que no tienen acceso a este tipo de inversiones (Brenner, 2002, pág. 190), lo que ha reducido su capacidad de incidencia sobre la economía pero, como veremos más adelante, existen tendencias que rompen con esta dinámica.

3.1 Financiarización y la vivienda

La vivienda ha jugado un papel central en el contexto financiarizado. La liberalización del sector financiero, la reducción de las tasas de ganancia en el sector manufacturero y las políticas públicas destinadas a la extensión y creación de un mercado de la vivienda han creado las condiciones ideales para la transformación de la vivienda en un bien de inversión especulativo. Y es que no han sido pocos los países (Irlanda, España, Estados Unidos, Reino Unido...) que han sufrido un proceso como este en los últimos años.

Sin embargo, además de los condicionantes externos ya analizados, la vivienda posee unas características propias que la hacen ideal como bien de inversión. La primera de ellas es su supuesta condición como seguro de valor. Históricamente se ha considerado la vivienda como un bien con un valor estable que tendía a subir, lo cual ha causado gran atracción hacia su inversión por parte de los agentes económicos (Aalbers, 2016, pág. 145).

Pero el rasgo que más nos interesa aquí es la capacidad que posee la vivienda para generar, extender y profundizar efectos riqueza. En primer lugar, por la capacidad de arrastre que tiene la construcción de viviendas sobre el resto de las actividades económicas. Existen una gran diversidad de industrias auxiliares que proporcionan materiales y servicios a la construcción. Pero, en especial, por cómo el incremento de los activos inmobiliarios afecta a las dinámicas de consumo y ahorro, especialmente en sociedades con altas tasas de propietarios. Habíamos mencionado antes la sensación de abundancia que creaba el aumento del valor de los activos financieros sobre aquellas clases sociales que las poseían. Como resultado de esta sensación de abundancia, estos agentes aumentan el endeudamiento y reducen el ahorro para incrementar el consumo creyendo que están resguardados por el valor de sus activos financieros. Como en ciertas sociedades (España, Países Bajos, Italia, Irlanda, Estados Unidos...) los activos inmobiliarios están mejor distribuidos que los activos financieros, la extensión del efecto riqueza llega a alcanzar a grandes proporciones de las economías familiares hasta el punto de movilizar al alza economías enteras. Este es el caso de España durante la burbuja inmobiliaria (1996-2007) y de otros eventos similares en Irlanda y en Estados Unidos durante la misma época. Fue en concreto en este último país donde la deuda

total creció desde el 252.3% respecto al PIB en 1997, hasta el 335,6 en el año 2007; a la vez que la deuda de los hogares se acercaba al 100% del PIB (Bono Martínez, 2009).

Por la forma en que el efecto riqueza es capaz de generar demanda, los Estados han estado muy interesados en la aplicación de medidas públicas que facilitasen la inversión en vivienda. Políticas públicas como la deducción fiscal por la adquisición de una vivienda (incluso de la secundaria), la reducción de los tipos de interés en la venta y las restricciones sobre el uso de vivienda social son parte del conjunto de medidas públicas aplicadas con este fin (Aalbers, 2016, pág. 70). Por consiguiente, no es de extrañar que el capital financiero se haya lanzado a la adquisición de bienes inmobiliarios durante las últimas décadas. Solo en Europa, el valor de la vivienda ha aumentado desde 3,7 trillones de euros en 1980 hasta los 13,2 trillones en 1999, para acabar en los 24,2 trillones en 2006 (Aalbers, 2016, pág. 94).

Sin embargo, el efecto riqueza solo puede ser mantenido si se mantiene el incremento constante de los activos inmobiliarios (Bono Martínez, 2009). Y cuando factores externos al mercado inmobiliario, como el impago de las hipotecas subprime, hacen caer el valor de la vivienda la crisis se extiende por la integridad del cuerpo económico.

III. LOS ANTECEDENTES ECONÓMICO-POLÍTICOS DE LA CUESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Para comprender cómo la financiarización de la vivienda acabó introduciéndose en España hace falta realizar un recorrido histórico sobre la economía política del país. Esto es necesario para esbozar un conjunto histórico-casual que nos ayude a identificar los mecanismos y eventos a través de los cuáles fue posible su desarrollo. Hemos situado los inicios de este proceso en el Franquismo porque a pesar de que el proceso de financiarización no se planteó en estos tiempos, sí que existen ciertos factores como la creación y consolidación del sector manufacturero, que son de ayuda para comprender como se acabará ejerciendo.

1. De la posguerra al ascenso de la economía fordista

La Guerra Civil y sus consecuencias económicas fueron realmente negativas. En profunda recesión, y con una estrategia económica basada en la autarquía, el panorama económico quedó estancado y no volvió a recuperar la situación de preguerra⁹ hasta finales de los años 50, como se puede ver ilustrado en la **(Tabla 2.1)**.

Como estrategia para alcanzar la autodeterminación nacional, el planteamiento de planes industriales fue reforzado (Boletín Oficial del Estado, 1939). En una fecha tan temprana como 1941, El Instituto Nacional de Industria (INI) ya fue creado, con el objetivo de coordinar e impulsar el desarrollo económico de forma intervencionista; especialmente del sector energético y de la industria pesada (Laruelo & San Román, 1998).

Sin embargo, esta política de recuperación económica fue un fracaso rotundo¹⁰. No solo por los obstáculos impuestos por la política exterior (falta de divisas, de materias primas y de maquinaria) sino también por la actitud totalitaria¹¹ del régimen con respecto a la actividad económica centrada principalmente en el cumplimiento de una visión autárquico-militar de esta (Catalán, 2002) o por los “esoterismos económicos”, como la revalorización de la peseta, impuestos por el general (Fontana, 2000, pág. 3).

9 La cuestión sobre el retraso de la economía española de posguerra respecto a la de preguerra es harto complicada debido a la falta de estadísticas oficiales debido a que estas empezaron a ser recogidas por el INE (Instituto Nacional de Estadística) a partir de 1954. En este caso, nos acogemos a las recomendaciones de (Catalán, 2002), y utilizaremos las proyecciones de (Prados, 1996, pág. 122).

¹⁰ A diferencia del resto de países europeos, la actividad industrial en España disminuyó entre 1930 y 1950, lo que refleja el fracaso de la política industrial y económica.

¹¹ Es bien conocida la actitud del régimen del apoyo a empresas de inversión preferentes. La figura de Suanzes como presidente del INI es representativa de esta tendencia intervencionista y totalitaria de la vida económica. (Catalán, 2002).

Tabla 2.1 – Índices del PIB Real (al factor de coste) y sus componentes de producción. 1935-1958. (1958=100)

AGRY58B: Agricultura, silvicultura y pesca.	SER58: Servicios
IPIN58: Manufactura, minería y Servicios públicos.	GDPFC5B: PIB medido según coste de los factores.
IPIC58: Construcción.	YPCFC5B: PIB per cápita (coste de los factores).

	1935	1940	1945	1950	1952	1958
AGRY58	88.67	79.00	72.22	79.07	99.03	100.00
IPIN58	54.58	42.82	45.95	54.29	67.94	100.00
IPIC58	50.86	37.73	46.71	52.30	56.10	100.00
SER58	64.11	59.09	64.24	64.90	73.12	100.00
GDPFC58	66.22	57.63	59.55	64.29	76.74	100.00
YPCFC58	80.29	66.67	66.21	68.74	80.71	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de las series de (Prados, 1996, pág. 122).

No fue hasta partir de la década de 1950, que la situación económica en España no comenzó a dar un vuelco, aunque de forma paulatina. Los índices industriales comenzaron a relanzarse (Prados, 1996, pág. 167), en parte, por la superación de la política autárquico-militar y, por la otra, por la llegada de la ayuda americana. Una evento que marca que separa el “primer franquismo” (autárquico) del “segundo franquismo” es la aprobación del Plan Nacional de Estabilización de 1959.

A pesar de la oposición a su aprobación por parte del jefe del Estado y de ciertos miembros de su gabinete de gobierno, la falta de liquidez en divisas extranjeras (y de oro), sumado a una inflación rampante obligaron a aplicar una serie de medidas de ajuste con tal de estabilizar, tanto en el exterior como en el interior, la economía española. Abandonando parcialmente las ideas autárquicas, el PNE, muy influenciado por la escuela ordo-liberal y la economía social de mercado, contenía un paquete de reformas donde, entre sus principales medidas “estructurales”, estaba la estabilización monetaria; y a la vez, la liberación del mercado exterior (Sánchez Lissen & Sanz Díaz, 2013).

Es a partir de este momento, durante la década de los 60, que empieza a consolidarse el modelo económico español conocido como desarrollismo. El crecimiento económico se disparó (**Tabla 3.1**) a tasas superiores al 5%, ajustándose al modelo fordista característico del resto de países occidentales: la industria nacional como base del motor económico basada en la racionalización y socialización del proceso productivo (Clarke, 1990). Sin embargo, el caso del fordismo español es especial debido a sus debilidades, más que fortalezas: por su fuerte

dependencia de la importación de bienes de inversión extranjeros y por su modelo intensivo en el uso de la fuerza de trabajo más que por su incidencia sobre el aumento de capital, y por tanto, una mayor propensión a la racionalización de las técnicas organizativas del trabajo (López & Rodríguez, 2010, pág. 140).

A su vez, se produjo una tardía pero rapidísima emigración del campo a la ciudad (en 1950 el 48,5% de la población activa trabajaba en el campo mientras que en 1975 solo era un 10%), la creación de suburbios urbanos en los centros industriales donde se concentraba la población trabajadora y el inicio de grandes redes de solidaridad y comunidad en estos barrios son la consecuencia social más directa del “desarrollismo” español (Domènech Sampere, 2003).

Otro elemento específico de este modelo de desarrollo es la aparición del turismo como industria. No concebido como un sector clave de la economía española sino más bien como una forma de compensar la falta de divisas extranjeras necesarias para financiar las importaciones de bienes de inversión (Velarde Fuertes, 2014).

Acompañando al turismo, comienza a consolidarse un sector de una importancia fundamental para este trabajo de investigación: *el sector de la construcción*. El desarrollo del turismo y su consecuente demanda de viviendas libres, las necesidades de infraestructura de la industria, un sector público en pleno crecimiento (hospitales, escuelas, administración...) y la mencionada emigración rural que presionaba sobre “la cuestión de la vivienda” en las zonas industriales; sumado a la previa carestía de vivienda provocada por la Guerra Civil fueron los factores predominantes a la hora de explicar este auge (Velarde Fuertes, 2014).

Tabla 3.1 – Crecimiento del PIB (%) a precios constantes.

Años	Tasa de crecimiento PIB (%)
1961	11,83
1962	9,95
1963	9,59
1964	5,30
1965	6,25
1966	7,24
1967	4,34
1968	6,59
1969	8,90

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco Mundial.

2. La doble crisis de la década de los 70

A pesar del despegue económico, el modelo de “desarrollismo” escondía una serie de debilidades importantes que cobraron importancia durante la década de los 70. En este contexto, la discusión (Fuentes Quintana, 1982) entre Enrique Fuentes Quintana, ministro de economía y artífice de los Pactos de la Moncloa, y una serie de economistas en el 1979 es suficientemente representativa.

En la discusión, se identificó como problema acuciante de la economía española la rampante inflación que venía afectando a esta desde inicios de los 70. Un contexto económico internacional en expansión gracias al empuje del doble déficit americano (comercial y fiscal) y unas tasas de crecimiento nacional elevadísimas que discurrían al 8% otorgaron una gran confianza en la situación presente y futura de la economía española. Si a esto sumamos las presiones salariales¹² por parte del movimiento obrero conformado durante la década de los 60 y con una gran fuerza organizativa en los barrios industriales, tenemos la mezcla perfecta para un proceso inflacionario. Esto es lo que cambió en la crisis de 1973 (Fuentes Quintana, 1982). La subida de los precios del petróleo y la dependencia energética de la economía española, basada en la importación de petróleo, acabaron por acentuar este escenario. Los precios comenzaron a aumentar peligrosamente por encima del doble dígito (**Tabla 4.1**), y en un año como 1975 mientras que el PIB crecía a un 0,5% (a precios constantes) la inflación crecía a un ritmo de un 16,95%, lo cual refleja claramente el proceso de estanflación.

Como respuesta a este escenario se sucedieron tres etapas con estrategias económicas diferentes (Fuentes Quintana, 1982):

Una primera etapa basada en una política compensatoria. Desde comienzos de la crisis hasta abril de 1975, la estrategia consistió en no trasladar el aumento de los precios del petróleo al mercado nacional a base de subvenciones y desgravaciones fiscales. Esta política fue llevada a cabo creyendo que la crisis era corta (Velarde Fuertes, 2014). Las consecuencias fueron el déficit fiscal y de la balanza de pagos¹³.

Una segunda etapa basada en una política restrictiva a partir del abril de 1975 hasta finales de año. Con unas medidas encaminadas a deshacer los desequilibrios económicos (sobre todo la inflación) que se fueron forjando durante la etapa anterior. Lo especial de este periodo es que,

¹² Sobre este aspecto, Fuentes Quintana era muy crítico hasta el punto de escribir en relación con el movimiento obrero: “Demandas sociales que se apoyan con toda la fuerza de que cada grupo dispone para alterar la paz civil y que originan tensiones y conflictos en los que quienes cuentan con más agresividad terminan ganando, a costa de otros grupos menos organizados y poderosos, la defensa de sus ingresos” (Fuentes Quintana, 1982).

¹³ Debido a que el petróleo se pagaba en dólares, la reserva de divisas comenzó a sufrir. Pasando de un superávit en 1973 de 5.800 millones de dólares a un déficit de 3.268 millones de dólares en 1974.

aunque de forma precaria y no prolongada, empiezan a aparecer en España la aplicación de políticas económicas monetaristas nuevas en el panorama español.

Y una última etapa nuevamente permisiva que no solo deshizo parte de la políticas fiscales y monetarias restrictivas, sino que devaluó la peseta y empeoró la situación de inflación hasta 1977. Las consecuencias fueron un nuevo crecimiento de la inflación, un crecimiento de la deuda externa y un débil crecimiento económico (Fuentes Quintana, 1982). Con esta perspectiva macroeconomía, en palabras de Fuentes Quintana, el ajuste era inevitable.

Tabla (4.1) – Incremento IPC (%) anual 1969-1970.

Año	IPC anual (%)
1969	2,16
1970	5,73
1971	8,23
1972	8,27
1973	11,41
1974	15,68
1975	16,95
1976	17,62
1977	24,53
1978	19,77
1979	15,66
1980	15,56

Fuente: Elaboración propia a partir de Banco Mundial.

3. La cuestión de la vivienda durante el franquismo

3.1 Vivienda y primer franquismo

El desarrollo del sector de la construcción como industria nacional (Naredo, 2010) echó sus raíces en las graves consecuencias que tuvo la Guerra Civil sobre el parque de viviendas español. La reconstrucción del parque de viviendas, las dificultades relacionadas con este objetivo, las medidas políticas adoptadas para ello y los profundos cambios en la sociedad española marcaron el desarrollo de un sector de la construcción sobredimensionado dentro de la economía española.

La destrucción de viviendas junto con la paralización del sector a causa de la contienda provocó un grave déficit, a la vez que ciertos efectos negativos en el mercado inmobiliario (Fernández Carbajal, 2003):

-Por el lado de la demanda reduce la capacidad adquisitiva de la población.

-En el de la oferta, reduce la capacidad productiva del sector.

-Las dificultades financieras de una situación de posguerra; alta inflación e inestabilidad monetaria.

Ante este panorama, la cuestión de la vivienda surgió como algo prioritario a solucionar, de lo cual las autoridades franquistas eran conscientes como demuestra la temprana creación del Instituto Nacional de la Vivienda el 19 de abril de 1939¹⁴. Las primeras medidas para atajar el problema fueron dirigidas a la creación de diferentes figuras jurídicas con tal de cumplir los objetivos de reconstrucción de viviendas: “las viviendas protegidas” y el de las viviendas “de clase media” y “bonificables”. Las primeras tenían como objetivo la construcción de viviendas de acceso social; y las segundas, la construcción de viviendas subvencionadas pero sin restricciones en el coste ni en el precio de venta con la visión de impulsar la actividad macroeconómica en el sector (Fernández Carbajal, 2003).

Sin embargo, estas políticas no tuvieron los efectos deseados, ya que en 1948 el número total de viviendas construidas fue muy reducido¹⁵ y casi todas resultantes de la intervención pública más que de la privada (Fernández Carbajal, 2003). En este contexto, ante la acuciante presión impuesta por las necesidades de alojamiento de la población, se aprueba la *Ley de Arrendamiento Urbanos de 31 de diciembre de 1946* (Boletín Oficial del Estado, 1947).

¹⁴ Justo 18 días después de la proclamación de la victoria por el bando golpista.

¹⁵ La cifra se estima en menos de 100.000 viviendas construidas desde 1939 (Richards, 1999).

3.2 La cuestión del régimen de alquiler

Podemos conocer a través del Censo de Población y Vivienda de 1950 que el régimen de alquiler era mayoritario entre los españoles, alcanzando una cifra de un 90% en las grandes ciudades (Madrid 94%, Barcelona 95%, Sevilla 90% o Bilbao 88%) (Naredo, 2010). Las autoridades franquistas para no profundizar la crisis sobre la vivienda, adoptaron medidas como: la congelación de los alquileres, la prórroga forzosa y la subrogación del contrato en caso de fallecimiento (Fernández Carbajal, 2003). Esta forma coercitiva de mantener el régimen de alquiler con la intención de no permitir el desahucio de los inquilinos y no agravar el problema de la vivienda, tuvo el efecto negativo de desincentivarlo a largo plazo debido a la menor rentabilidad¹⁶ que prometía.

Algunos autores han argumentado que esta “desafección” por el régimen de alquiler fue intencionada por parte del régimen como un medio para promover el régimen de propiedad privada de la vivienda como medio de control social de los ciudadanos, al atarlos a un lugar y a unas obligaciones financieras (López & Rodríguez, 2011) (Jiménez Romera & Fernández Ramírez, 2014). Como prueba de ello se argumenta la declaración de José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda¹⁷: “Queremos un país de propietarios, y no de proletarios”.

Pero pensar esto, que el régimen franquista fuese capaz de desplegar un proyecto de control social como este, es ingenuo o parcialmente falso. En este estudio preferimos acogernos a lo dicho por (Naredo, 2010); y sobre todo de (Betrán Abadía, 2002) en base a la causa de la distribución de la propiedad horizontal. Más que una herramienta intencionada del gobierno franquista para el control social, la vivienda en propiedad fue utilizada como un medio para incentivar la inversión de capitales con pretensiones macroeconómicas y aliviar al Estado de la responsabilidad de solucionar la cuestión de la vivienda (Betrán Abadía, 2002).

A pesar de las declaraciones del ministro falangista, en escritos posteriores admitió que los nuevos políticos de Opus y protagonistas de la liberalización económica, especialmente el ministro Navarro Rubio, sabotearon su proyecto “social” de construir un millón de viviendas:

“Había en España una difícil economía y el problema social topó con la creencia de que lo importante era sanear la Hacienda aun a costa de dejar a los hombres viviendo unos años todavía en sus chabolas o debajo de los puentes. La lucha se estableció en torno al grifo del dinero, y como el grifo no estaba en mis manos, mi proyecto para llegar al millón de viviendas

¹⁶ Otro efecto perverso no tan comentado es que promueve la degradación de las viviendas en alquiler debido a que los contratos de alquiler solo podían ser removidos si se declaraba el *Estado de ruina* de la vivienda, lo que muchos propietarios buscaron con el objetivo de poder tomar control de su propiedad mediante la falta de mantenimiento.

¹⁷ El Ministerio fue creado en 1957.

acompañado del discurso que ponía las cartas boca arriba puso a mi etapa boca abajo” (Betrán Abadía, 2002).

3.3 Vivienda y el segundo franquismo

La mejoría de las condiciones económicas dio un empuje a la tarea constructora. En este contexto, fue reseñable la aprobación de la ley 15 de Julio de 1954 (Boletín Oficial del Estado, 1954) que asentó la política de subvenciones fiscales y la sistematizó de forma clara. Se crean 2 grupos diferentes de viviendas susceptibles de ser subvencionadas: las del Grupo I con ayudas indirectas por parte de la administración (bonificaciones fiscales, acceso a crédito...) pero que, en principio, no tienen limitación en lo que se refiere a su superficie ni coste; y las del Grupo II con ayudas más amplias para su construcción, pero limitadas a las dos condiciones mencionadas anteriormente (superficie y coste). Esta pauta de “ayudas a la piedra” por el lado de la oferta, que no tiene en cuenta las características del comprador final, son las que prevalecerán durante el resto de la época franquista (Fernández Carbajal, 2003), generando a su alrededor un conglomerado de empresas dedicadas a la construcción dependientes de estos estímulos fiscales.

A pesar de la construcción de 641.000 viviendas¹⁸ entre los años 1956-1960, el problema de la vivienda siguió empeorando debido al aumento de la demanda efectiva (gracias a una mejor del crecimiento económico), al desarrollo del turismo que demandaba segundas y terceras residencias y al éxodo rural. El Plan Nacional para la vivienda 1961-1976, siguiendo la filosofía de las reformas previstas, previó la construcción de casi 4 millones de viviendas en este periodo, viviendas divididas entre de promoción privada¹⁹, promoción pública²⁰ y libres (Fernández Carbajal, 2003).

El escenario resultante fue altamente representativo de lo que sucedería más adelante en el mercado de la vivienda. A pesar de que cuantitativamente la construcción de viviendas previstas fue superada, ya que se construyeron más de 4 millones, cualitativamente el déficit no fue solucionado. El problema fue que las empresas constructoras al buscar mayores beneficios dejaron de lado la construcción de viviendas de promoción oficial, que tenían restricciones en superficie y coste, y durante la primera parte de la década de los 60, se enfocaron intensivamente en la construcción de viviendas de promoción privada, subvencionadas, pero sin restricciones (Fernández Carbajal, 2003).

¹⁸ Aunque con un gran déficit de viviendas de renta limitada.

¹⁹ Viviendas con subvención, pero sin restricciones; viviendas de Grupo I.

²⁰ En esta categoría entran viviendas destinadas a personas con una renta disminuida: Viviendas del Grupo II, viviendas de renta limitadas y las recientemente creadas Viviendas de Protección Oficial (VPO).

A medida que esto fue percibiéndose como un problema y se fueron colocando límites a la construcción de viviendas de promoción privada, las constructoras gracias a una mayor capacidad económica, resultante de la mejor situación económica, fueron capaces de continuar su actividad económica a través de la construcción de viviendas libres. Como resultado de este recorrido, las viviendas para rentas bajas fueron parcialmente abandonadas por las constructoras.

No obstante, la crisis de 1973 puso fin a esta tendencia expansionista. La paralización de la industria, el empeoramiento de la situación económica, pero especialmente el aumento del desempleo y el desplome de la demanda efectiva fueron los obstáculos que dieron freno a la actividad constructora (Velarde Fuertes, 2014).

El recorrido de las políticas públicas durante el franquismo nos revela que la decisión de fomentar las viviendas en propiedad a través de subvenciones “a la piedra” no tenía otro interés que el de incentivar el sector de la construcción. Esto permitió, por una parte, fomentar la rentabilidad de los beneficios del capital; y por otra, cubrir el déficit de viviendas existente liberando al Estado de esta tarea. A pesar de lo que pueda parecer, la decisión de impulsar un mercado privado del suelo y de la vivienda no fue una decisión técnica sino política. Política en el sentido de que fue una decisión deliberada y no meramente empujada por los acontecimientos de la posguerra el dejar al sector privado el mercado inmobiliario.

Las consecuencias negativas de la posguerra no lo justificarían ya que también se dieron en otros países debido a la Segunda Guerra Mundial, consecuencias que afectaron tanto al sector público como al privado (Davies, 2013). Prueba de ello, es que una vez que se estableció el Plan Nacional de Estabilización, y más tarde cuando la economía española empezó a despegar de sus niveles de posguerra, no solo no se desarrolló una estrategia de vivienda pública social, sino que se agudizó el proceso de concesión de subvenciones y la construcción de viviendas libres. Los efectos a largo plazo fueron los siguientes:

En primer lugar, un desplazamiento del régimen de alquiler hacia el régimen de propiedad horizontal. La legislación dirigida a no empeorar la cuestión de la vivienda durante la década de los 40/50 provocó el desincentivo del alquiler como opción de inversión al reducir significativamente la rentabilidad del empresario y su control sobre su propiedad. En segundo lugar, el abandono de las autoridades franquistas de atajar la cuestión de la vivienda a través de la construcción de un parque público de viviendas. Como alternativa se opta por la subvención del sector de la construcción para la solución de este déficit, que no acaba de ser superado. Y en tercero, la consolidación de un sector económico ligado a la construcción-

inmobiliaria beneficiado de las políticas fiscales y de las altas tasas de rentabilidad que estas aseguraban.

4. Los Pactos de la Moncloa del 1977

Siguiendo el diagnóstico de la época recogido en el *Programa de Saneamiento y Reforma Económica* y en los ya mencionados textos de (Fuentes Quintana, 1982) (Fuentes Quintana, 2005), el considerado primer problema a combatir era la acuciante inflación que crecía a una tasa de 24,53% y el fuerte desbalance de la balanza de pagos durante el año 1977. La intensa dependencia energética del exterior, una industria inadaptada a la eficiencia energética, pero, sobre todo, el aumento de los salarios era visto como el elemento que hacía falta “ajustar” para que la economía española volviese a su senda de crecimiento.

A pesar de que la crisis ya hacía unos años que llevaba arrastrando la economía española, que cobraba un “*carácter diferencial*” (Fuentes Quintana, 1982), la situación no fue abordada previamente por la creencia de que la crisis sería breve. También por la falta de legitimidad y la sensación de provisionalidad de un gobierno franquista que más que ajustar la economía, buscaba no traspasar el coste de la subida energética a los precios nacionales para no sembrar el descontento (Sanz & María, 1994).

En este segundo aspecto, el gobierno recién elegido de la UCD (el 15 de junio de 1977), encabezado por Alfonso Suarez, contaba con la oportunidad de contar con la legitimidad y el reconocimiento público (Sanz & María, 1994) para emprender las medidas, pero también con la responsabilidad y la desventaja de que el futuro del nuevo régimen democrático se viese ligado a la suerte del desarrollo de la economía nacional. En este sentido, solucionar la situación macroeconómica se convirtió en un asunto político de primera relevancia para el naciente régimen (Fuentes Quintana, 1982).

En este contexto, los Pactos de la Moncloa fueron considerados el cierre político que necesitaba la crisis económica. Fueron muchos los aspectos tratados en los documentos: reforma educativa, urbanismo, expansión de la seguridad social, liberalización del sector financiero... pero de los cuáles sobresalen especialmente la moderación salarial²¹ y la reforma fiscal. El primero, por su consideración de ser uno de los principales factores responsables de los aumentos inflacionarios; y el segundo, por su importancia para la construcción de un Estado democrático, debido a que el sistema fiscal heredado del Franquismo adolecía de

²¹ La moderación salarial se acordó principalmente bajo el instrumento de ligar las subidas salariales no con la inflación histórica sino con la inflación esperada (Fuentes Quintana, 1982)

severas deficiencias estructurales, siendo increíblemente regresivo (Fuentes Quintana, 1982) (Sanz & María, 1994).

5. La segunda crisis petrolera de 1979

“Los <<treinta años gloriosos>> (como expresivamente los ha calificado Jean Fourastie), son hoy historia. La crisis económica de los 70 nos ha desterrado a un mundo nuevo, situado en las coordenadas que miden el corto crecimiento de la producción y el paro, de una parte, y la inflación generalizada de dos dígitos, de otra. Un mundo ingrato y distinto de las condiciones que lo definen, en las valoraciones que lo dominan y en los problemas que se suscitan y plantean en las diferentes sociedades. Nadie tiene hoy para las muchas preguntas pendientes, respuestas disponibles y aceptadas, ni soluciones inmediatas y brillantes, para los problemas acuciantes que nos rodean” (Fuentes Quintana 1979).

Las esperanzas de que la coyuntura económica internacional fuese a ser favorable se desvanecieron con la segunda crisis petrolera de 1979 (Sanz & María, 1994). El nuevo golpe de la crisis agudizó las debilidades estructurales macroeconómicas de la economía española dejando entrever que los problemas económicos nacionales iban más allá de la inflación y los desajustes en la balanza de pagos, a consecuencia de una resaca de crecimiento económico continuado. Estas debilidades estructurales, especialmente las que afectaban a la industria, hicieron que ver que el modelo del “desarrollismo” ya no era viable en el nuevo contexto económico internacional.

Siguiendo lo expuesto por (Brenner, 2002, pág. 7), la crisis económica mostró la inherente causa del declive de la coyuntura económica internacional y nacional: la crisis de sobreacumulación del sector manufacturero. Durante la última década, otros competidores se habían añadido a la competencia en los mercados manufactureros internacionales como es el ejemplo de los cuatro tigres asiáticos (Corea del Sur, Hong Kong, Singapur y Taiwan) y los países del ISI (México, Brasil...) saturando aún más los mercados internacionales de este tipo de productos. España era uno de esos países que había iniciado su industrialización en estos mercados a la estela del crecimiento de la demanda mundial que se produjo durante los “treinta gloriosos”, pero con el estancamiento del comercio mundial de manufacturas la viabilidad de la industria nacional acabó siendo cuestionada.

Este diagnóstico no pasó desapercibido totalmente por los economistas de la época. Incluso el propio Fuentes Quintana, descendiente de los primeros grupúsculos de economistas ordo

liberales²² (Ban, 2016, pág. 11), reconocía que parte de la crisis se debía a la pérdida de ventaja comparativa de España y a la saturación de los mercados internacionales (Fuentes Quintana, 1982). En este contexto, la crisis de sobreacumulación que afectaba al mercado mundial tuvo las siguientes consecuencias para la economía española (Recio a. , 2008):

Reducción de la inversión. La falta de oportunidades para la inversión debido a la crisis del sector manufacturero y a una escasez de demanda. Especialmente afectada por la crisis fue la inversión exterior que había tenido un papel fundamental en el periodo de crecimiento anterior.

Muy relacionado con el anterior punto, encontramos **el estancamiento de la actividad económica**. Estancada e incluso en recesión (**Tabla 5.1**), exceptuando el año 1980, la actividad económica acabó rompiendo totalmente con la tendencia anterior, cuando se alcanzaban tasas de crecimiento de prácticamente el 8% anual.

El exceso de capacidad productiva. Industrias que fueron el centro del desarrollo de la década anterior como la industria de los electrodomésticos o del textil se encontraron una situación donde no eran capaces de dar salida a sus productos debido a la coyuntura económica, pero también debido a fuertes deficiencias estructurales que no habían sido solucionadas durante la primera parte de la crisis.

La política económica antiinflacionista y monetaria. El pensamiento económico que regía en ese momento era el que hemos podido ver ilustrado por Fuentes Quintana²³, que formó parte del gobierno de la UCD hasta 1978. Sus ideas eran que la economía española debía seguir el modelo de políticas económicas ya aplicadas en otros países, dando al combate antiinflacionista un puesto prioritario a través de la política monetaria. Este tipo de políticas dirigidas al control inflacionario estaban basadas en aumentar los tipos de interés y limitar los préstamos, con el objetivo de reducir la cantidad monetaria circulante.

²² Grupo de economistas con una percepción liberal del funcionamiento del mercado, pero plegada a la idea de que el Estado debía compensar los fallos que este produjese con el objetivo de hacerlo más eficiente. Ya desde un principio muestran cierta tendencia a la política monetaria. Este grupo fueron los encargados de redactar el Plan Nacional de Estabilización de 1959 (Sánchez Lissen & Sanz Díaz, 2013) a los que Fuentes Quintana hizo un homenaje en escritos posteriores (Fuentes Quintana, 2005).

²³ En este punto hace falta hacer hincapié en que el pensamiento económico neoliberal, centrado en la política monetaria no era hegemónico, (entendido como totalizante) en el panorama intelectual español. Aparecen autores críticos con estas perspectivas hacia la moderación salarial y las políticas antiinflacionistas y sus efectos (reducción de la inflación y creación de empleo). En los mismos artículos consultados, entre las alabanzas al profesor surgen voces discordantes como Julio Segura, futuro presidente de la Comisión Nacional de Valores, que no están de acuerdo con la política propuesta por este. Incluso el propio profesor se desmarca de ser un economista “neoliberal” que confía enteramente en el mercado; posición que parece desaparecer en escritos posteriores.

Y, por último, posiblemente la consecuencia más apremiante políticamente, **el aumento masivo del desempleo**. El desempleo se disparó, superando el 10% en 1980 (**Tabla 5.1**), tasa que siguió aumentado al pasar los años y que asentó uno de los problemas endémicos de la economía española. Los motivos son la crisis del sector industrial que entre 1978 y 1982 llegó a expulsar aproximadamente 700.000 trabajadores, todo esto a la vez que el sector primario seguía expulsando mano de obra a un ritmo de 500.000 trabajadores (Sanz & María, 1994).

Tabla (5.1) – Tasa de crecimiento y de desempleo (%) entre 1979-1984.

Años	Tasa de crecimiento PIB (%)	Tasa de desempleo 1979-1984
1979	0,04	8,64
1980	2,21	11,41
1981	-0,13	14,03
1982	1,25	15,84
1983	1,77	17,32
1984	1,78	20,08

Fuente: Elaboración propia a partir de Banco Mundial y INE.

6. El proceso de reconversión industrial

El 28 de octubre de 1982 el PSOE ganó las elecciones generales con una amplia mayoría en las dos cámaras gracias a los votos de las clases trabajadoras. En su programa electoral, el PSOE hizo la promesa de crear un Estado del Bienestar equiparable a la del resto de países europeos y se comprometió a la creación de unos 800.000 empleos con los que combatir el desempleo. Además, prometió que gran parte de estos puestos de trabajo serían creados en la industria que sería reconvertida y reindustrializada con el objetivo de convertirla en una pieza clave de la recuperación económica (Recio a. , 2008) (PSOE, 1982). Sin embargo, las altas tasas de inflación, la sobreproducción existente y las reducidas tasas de crecimiento e inversión presionaron al PSOE a cambiar de rumbo²⁴ (Burgess, 1995).

En este contexto, el ejecutivo surgido de las elecciones, con un papel predominante de los ministros de Hacienda y Economía (Boyer y Solchaga), decidió virar radicalmente hacia una política industrial de ajuste mediante mecanismos de mercado. Expresado en palabras de

²⁴ Además del fracaso de la experiencia de los socialistas franceses en sus proyectos de reconversión industrial expansivos, una experiencia negativa que marcó un cierre en las posibilidades de la socialdemocracia europea (Burgess, 1995) (Sanz & María, 1994).

Solchaga: “La mejor política industrial es la que no existe” (Schawrtz, 1995), cita representativa del giro político del partido socialista hacia las nuevas políticas neoliberales. La lucha contra la inflación y por la competitividad industrial a través del mercado se convirtieron en el esquema macroeconómico que iba a seguir el gobierno.

La reconversión industrial marcó un punto clave en la historia económica española por los cambios que tuvo sobre el sector manufacturero y la dinámica económica española. El proyecto²⁵ acabó materializándose en una reducción del sector industrial sin una consiguiente reindustrialización, lo cual fin al papel que había jugado la industria como principal motor económico del país (Marín Arce, 2006). Esto supuso la ganancia de mayor peso relativo por parte de otros sectores como el de la construcción o el de servicios tanto a nivel de PIB como en la generación de puestos de trabajo (Carreras & Tafunell, 2005, pág. 1166).

Por lo que hace al resto de la política macroeconómica, el ejecutivo no siguió un rumbo muy diferente al de la reconversión industrial. En este caso la ortodoxia económica representada en la lucha antiinflacionaria se volvió a convertir en el aspecto prioritario de la política económica (Recio a. , 2008). En cambio, las políticas contra el desempleo, que no empezó a bajar hasta el 1985, pasaron por la eliminación de la presunta rigidez institucional de las relaciones laborales²⁶. Para ello, el ejecutivo socialista dirigió una política, que sumada a la de la moderación salarial, debía llevar a la flexibilización del mercado de trabajo. Ni el modelo del “desarrollismo” ni la nueva política industrial fueron capaces de relanzar la economía, lo que obligó a posteriores ejecutivos a buscar otras alternativas a la hora de planear e incentivar el crecimiento económico de la actividad económica.

²⁵ Un resumen de las políticas adoptadas para la reconversión industrial se encuentra en el famoso “Libro Blanco” de Solchaga, aprobado por el Consejo de Ministros (El País, 1983) y que fue aprobado y recogido en la “Ley de Reconversión y Reindustrialización de 1984” (Boletín Oficial del Estado, 1984). Las medidas adoptadas fueron: 1) Una pérdida de 83.000 empleos (equivalente al 29,6% del empleo total en las empresas afectadas) (Burgess, 1995). 2) Los puestos de trabajo perdidos serían reconvertidos a través de la creación de un Fondo para la Promoción del Empleo (FPE) (Marín Arce, 2006) para proporcionar prestaciones y cursos de formación a los desempleados y; 3) la creación de las Zonas de Reindustrialización Urgente (ZRU) para compensar a las regiones más afectadas por las pérdidas industriales (Fernandez Garcia, 1998), que no tuvieron un gran efecto (Burgess, 1995).

²⁶ Una rigidez institucional más ideológica que real ya que el despido justificado en España no era mucho más costoso comparado con otros países europeos (Malo Ocaña & Toharia, 1997).

7. La entrada en la Comunidad Económica Europea (CEE) y la financiarización de la economía política española

En 1986, el Reino de España entró oficialmente en la Comunidad Económica Europea (CEE), percibida esta como un símbolo de la convergencia e integración en Europa, dejando atrás un modelo de país atrasado y cerrado en sí mismo (López & Rodríguez, 2010, pág. 159). Gracias a la perspectiva económica favorable que creó la adhesión, el PIB español empezó a crecer a tasas por encima del 4 % a partir de 1987, con una aceleración de la creación de puestos de trabajo que rompía con la tendencia previa. Sin embargo, la entrada en la CEE supuso una serie de condiciones a la economía española que la reposicionaron en el mercado internacional. Entre algunas de las medidas, que significó la entrada en la CEE, estas fueron las más importantes en la conformación de este proceso:

1.- El desmantelamiento de las tarifas aduaneras impuso una serie de condiciones aún más difíciles para la competitividad de la industria española que se vio obligada a competir en unas condiciones más igualitarias, a nivel impositivo, con el resto de las industrias de la CEE. Mientras que desde 1970, gracias al Acuerdo Arancelario Preferencial, la industria española se situó en una posición favorable con respecto a sus competidores europeos, a partir de 1986 esta situación de privilegio terminó. Debido a la negativa de la CEE a subvencionar la industria española con fondos estructurales por el temor que causaba en el resto de los competidores europeos el futuro desarrollo de una hipotética potencia industrial que copase los mercados comunitarios (López & Rodríguez, 2010, pág. 159) (Bernardos & Aznar, 1996).

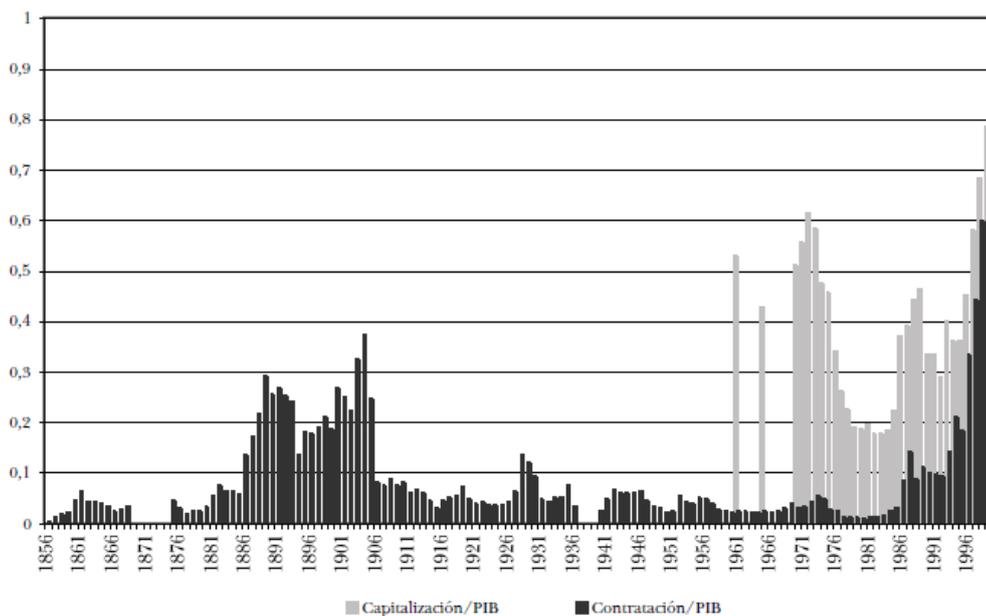
2.- Y la liberalización de los mercados financieros. La entrada en la CEE por parte de España impuso unas directrices con respecto al control de flujo de capitales en la economía. La firma del Acta única Europea el febrero de 1986, por parte de los países de la CEE (incluidos los países recién adheridos, España y Portugal), estableció la liberalización de la circulación de mercancías, personas y capitales a partir de 1992 con la firma del Tratados de Maastricht (Bernardos & Aznar, 1996). Este tratado, más la aprobación en el Congreso de los Diputados de la Ley del Mercado de Valores de 1988 (Boletín Oficial del Estado, 1988) que legislaba sobre la liberalización del sector financiero, tanto en la emisión como en la transferencia de valores adquiridos, conforman los pilares jurídicos a través de los cuales se instauró la liberalización del sector financiero.

Es debido a estas dos condiciones que la entrada en la CEE fue tan importante para el desarrollo de la financiarización en España. Primero, porque la liberalización comercial acabó completando el paquete de ajustes hacia la industria manufacturera. El desmantelamiento de

las tarifas aduaneras colocó al sector manufacturero en una posición donde ya no podía ser protegido mediante medidas proteccionistas dentro del mercado interior nacional.

Y segundo, porque la liberalización del sector financiero acabó de abrir las puertas a la integración de la economía española en los mercados internacionales de capital. En un contexto económico favorable a partir de 1985, significó la inundación de capitales extranjeros de la economía española. Especialmente a través de inversiones directas que en el periodo (1986-1992) podían contabilizarse como un 2% del PIB (Palomera, 2015) en comparación con las de 1985 que no superaban el 1% (Díaz Vázquez, 2002). Y no solo el de las inversiones directas sino también se vio incrementado el movimiento en los mercados financieros de capital. En el **gráfico (1.1)**, esta tendencia se expresa claramente en el hecho de que tanto la capitalización como la contratación bursátil en relación con el PIB se disparan a partir del año 1986, mostrando la importancia que cobra el mercado financiero en la economía española durante los próximos años.

Gráfico (1.1)- Capitalización y contratación bursátiles en relación con el PIB 1866-1966.



Fuente: (Carreras & Tafunell, 2005, pág. 734).

Fue precisamente a partir de la obertura de este ciclo de financiarización que la economía española experimentó su primer ciclo especulativo. Resultado de las políticas antiinflacionarias y monetarias restrictivas, la peseta como moneda se encontraba relativamente sobrevalorada por encima de otras divisas. El contexto económico favorable, los altos tipos de interés y la apreciación de la peseta generaban una gran atracción hacia la economía española para grandes cantidades de capital extranjero con carácter especulativo

(Fuentes Quintana, 2005). Esto empujó aún más hacia arriba el valor de la peseta que comenzó a entrar en una tendencia alcista que fue sostenida y incentivada por la política antiinflacionista del Banco de España de aumentar los tipos de interés. De forma que, finalmente, la propia previsión de un nuevo incremento en el valor de la peseta se convirtió en fuente de atracción de capitales especulativos (López & Rodríguez, 2010, pág. 160).

Sin embargo este proceso no se dio únicamente con inversiones de carácter monetario o bursátil sino que el capital extranjero también posó su mirada sobre los rendimientos del mercado inmobiliario, provocando lo que podría ser considerada como la primera burbuja inmobiliaria de la historia reciente española (López & Rodríguez, 2010, pág. 160) (Naredo, 2010) e inaugurando la relación entre financiarización y vivienda en la economía española.

8. La primera burbuja inmobiliaria

La doble crisis de la década de 1970 dejó al sector de la construcción-inmobiliaria en un escenario problemático. En este contexto, el gobierno de la UCD decidió intervenir activamente sobre el sector mediante tres líneas de actuación: 1) la reactivación del sector como motor macroeconómico para la generación de empleo. 2) la consolidación del régimen de propiedad horizontal que había germinado durante el franquismo; y 3) el reforzamiento de los lazos público-privados a la hora de financiar la nueva construcción de viviendas (López & Rodríguez, 2010, pág. 274).

Para la primera y segunda línea, debemos destacar la creación de los planes plurianuales de VPO y la instauración de deducciones fiscales a la compra de vivienda en el impuesto de la renta sobre las personas físicas (IRPF). Las VPO, tanto de promoción privada como pública, son un tipo de vivienda social que dista mucho de las del resto de países europeos. Por el hecho de que estas son adquiridas por sus beneficiarios en régimen de propiedad y no de alquiler, siguiendo la política de vivienda franquista sobre el incentivo de la propiedad horizontal. Además, se aprobaría el RD 31/1978 (Boletín Oficial del Estado, 1978) donde se recogería como proyecto la creación de planes plurianuales de construcción de viviendas (1981-83) y (1984-87), con el objetivo de impulsar la creación de empleo y la reactivación del sector²⁷ a partir de la construcción de VPO²⁸ (Carvajal, 2006).

²⁷ Para el primer plan se proyectó la construcción de 481.000 VPO de promoción privada y 90.000 de promoción pública, más de medio millón de viviendas en un plazo de 3 años, y en el segundo la construcción de otras 150.000 VPO y la rehabilitación de 20.000 viviendas (Carvajal, 2006).

²⁸ Este tipo de viviendas serían creadas a partir del mencionado proyecto para substituir a las anteriores figuras jurídicas establecidas durante el Franquismo, las viviendas de Grupo I y II, con la diferencia que estas tenían un mayor carácter social al ofrecer no solo subvenciones por el lado de la oferta, sino también por el de demanda. (Fernández Carbajal, 2003).

Y sobre la última línea de actuación, el decreto buscó la creación de convenios entre la administración y las entidades financieras en vista a que estas aportasen el volumen suficiente de los recursos financieros que eran necesarios para la construcción de la VPO, con unos intereses inferiores a los del mercado. En este sentido, los dos planes plurianuales serían financiados principalmente por las cajas de ahorro²⁹ con la justificación de “estimular al máximo la difusión el acceso a la vivienda de determinadas clases sociales, clientela típica de las cajas de ahorro” (Boletín Oficial del Estado, 1978).

Esta política basada en la financiación a través de las entidades financieras, la consolidación del régimen de propiedad y el espaldarazo a cualquier medida de alquiler social fue continuada y profundizada por el gobierno socialista surgido a partir de las elecciones de 1982. En este sentido, debemos hacer especial mención a la aprobación del Real Decreto-Ley 2/1985 (Boletín Oficial del Estado, 1985), popularmente conocido como el Decreto Boyer. El Decreto Boyer supuso el giro hacia el neoliberalismo de la política española en materia de vivienda, especialmente en lo que hace al régimen de alquiler y a las subvenciones fiscales. El régimen de alquiler fue parcialmente liberalizado al eliminar la capacidad de prórroga forzosa por parte del inquilino, a vistas de aumentar la oferta y, por tanto, reducir el precio de los alquileres de forma que el acceso fuese más viable (Carvajal, 2006).

Pero realmente el resultado fue el contrario. Sumado a las expulsiones de los antiguos arrendatarios, se añadió el hecho de que los precios del alquiler realmente subieron después de la reforma, lo que dificultó aún más la entrada de nuevos inquilinos en el mercado del alquiler. Esto reforzó, implícitamente, el régimen de propiedad horizontal que por aquellos años ya rozaba el 70% de los españoles. Aunque también lo hizo de forma directa ampliando la cantidad deducible del IRPF por la compra de una propiedad, que no tenía que ser necesariamente una primera residencia, facilitando la compraventa de viviendas usadas y la recalificación de suelos urbanizables (Carvajal, 2006). Como vemos, el gobierno socialista no solo penalizó la vivienda en alquiler, sino que incentivó la compraventa de bienes inmuebles sembrando el terreno para la aparición de una burbuja especulativa.

En este contexto, podemos entender la primera burbuja inmobiliaria española (1985-1992) como consecuencia de la conjunción de estos factores: el reforzamiento de la propiedad particular de la vivienda, la colaboración financiero-inmobiliaria y la utilización macroeconómica del sector de la construcción; que junto con la liberalización financiera permitieron la entrada de capitales especulativos sobre el mercado inmobiliario. Unos

²⁹ Durante la consecución de los dos planes estas fueron las principales fuentes de financiación; durante el primer plan trienal (81-83) estas financiarían el 45% de la construcción de las viviendas, y durante el segundo plan esta cifra ascendería hasta el 65% (Carvajal, 2006).

capitales que encontraron un jugoso rendimiento en estos activos fácilmente accesibles debido a la gran distribución de la vivienda en propiedad. Una muestra de ello es que, a partir del segundo plan plurianual, y coincidiendo a partir del 85 y del 86 con una mejor coyuntura económica, el grado de cumplimiento de construcción de VPO fue muy reducido en comparación con el primer plan. Debido a que el sector de la construcción-inmobiliaria, una vez superada la crisis económica de los 70 y de los 80, encontró mejores oportunidades de rentabilidad en un mercado de viviendas libres en plena expansión (Carvajal, 2006).

8.1 El efecto riqueza y la crisis económica de 1992

Aun así, este ciclo expansivo del mercado inmobiliario no pudo haber sido sostenido únicamente por la entrada de capitales extranjeros. Gran parte de la explicación también proviene del efecto riqueza que produjo entre la población española. Este es el motivo por el cual el consumo privado por habitante aumentó significativamente a partir de 1986, hasta detenerse al estallar la crisis de 1992, para después volver a aumentar a partir de 1996 (**Gráfico 2.1**). Incrementos del consumo que no pudieron ser sostenidos a través de aumentos salariales porque en el periodo estudiado estos se habían estancado³⁰ (**Gráfico 3.1**).

En 1989 y con la entrada de España en el SME, la tendencia expansiva del ciclo empezó a reducirse. En 1992 con el estallido de la crisis del SME, producida por la apreciación del mercado alemán, la entrada de capitales extranjeros cesó y la financiación exterior acabó por estrangular esta pequeña burbuja inmobiliaria (Naredo, 2010).

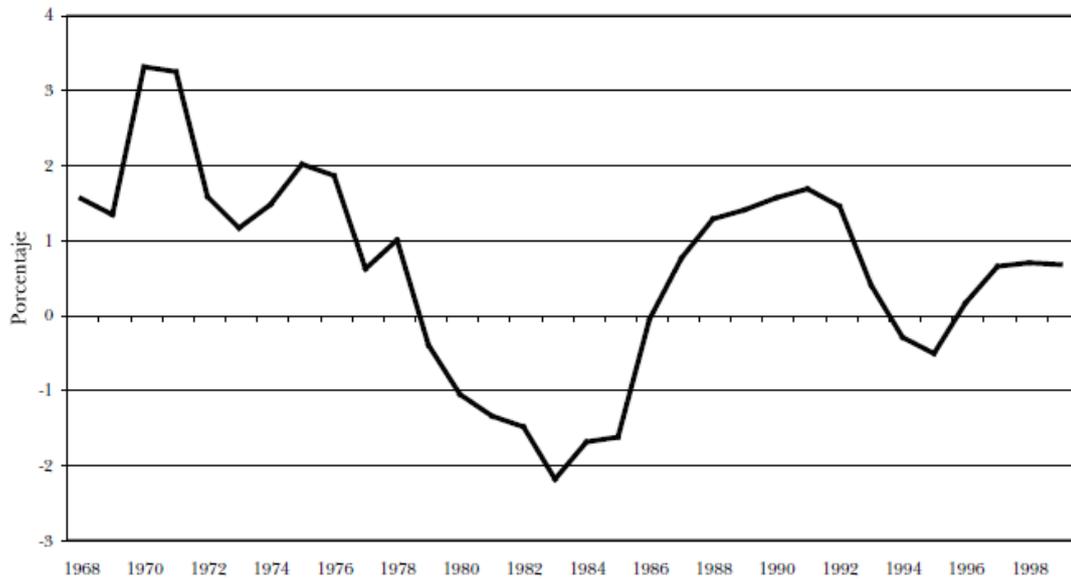
³⁰ A pesar de las subidas salariales a partir de 1986 empujadas por los sindicatos, estas subidas no habían llegado a compensar las pérdidas de los primeros años de la década.

Gráfico (2.1) - Consumo privado por habitante 1954-1999 (en pesetas de 1999).



Fuente: (Carreras & Tafunell, 2005, pág. 1253)

Gráfico (3.1) – Aumentos salariales diferenciales pactados en convenios, en términos reales, 1967-2000.



Fuente: (Carreras & Tafunell, 2005, pág. 1187).

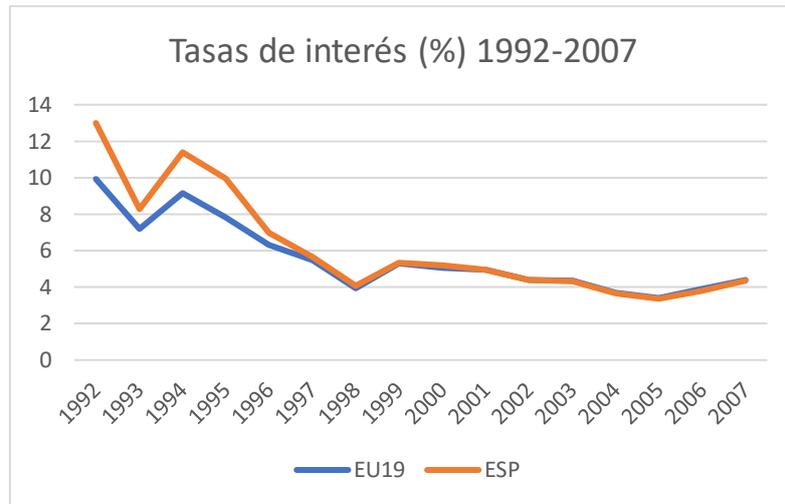
IV. LA INSTITUCIONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA COMO BIEN DE INVERSIÓN

1. Interregno: De la primera burbuja al boom inmobiliario

La crisis del sector industrial y la pérdida de competitividad durante la década de 1980 a causa de la reconversión industrial, la apreciación de la peseta y la integración europea imposibilitaron que el sector manufacturero pudiera ser la clave para relanzar la economía española después de la crisis de 1992. Además, las medidas políticas y económicas aplicadas durante la década de 1980, pero especialmente el desarrollo de la primera burbuja inmobiliaria 1985-1992, condicionaron profundamente la dinámica de la economía española en el futuro. La liberalización e internacionalización del sector financiero, la desindustrialización manufacturera y una política de vivienda expansiva con objetivos macroeconómicos más que sociales fueron el legado de esta época y pavimentaron el camino para la consolidación de la financiarización de la economía española basada en la vivienda como despegue de la actual crisis. Sin embargo, existen dos factores más que se desarrollaron durante la década de 1990, y que fueron fundamentales para el desarrollo de esta nueva dinámica.

El primero de ellos es la firma del Tratado de Maastricht (1992) y la entrada en la Unión Monetaria en el año 2002. Además de la pérdida de soberanía monetaria, el Tratado de Maastricht fijaba una serie de condiciones y restricciones sobre la economía española: la limitación del déficit público al 3%, limitar la deuda pública al 60% del PIB y una progresiva reducción de la inflación. Pero posiblemente uno de los efectos más importante de ellos fue la convergencia a la baja de las tasas de interés de las diferentes monedas (**Gráfico 4.1**), y el mantenimiento de unas tasas reducidas, que incluso se tornaron negativas en términos reales entre 2000-2007 (Redondo, 2011) (López & Rodríguez, 2010, págs. 186-187). Esta tendencia a la reducción de los tipos de interés fue consolidada y profundizada a través de la adhesión al Euro que significó un gran cambio cualitativo para el proceso de financiarización. Concretamente porque unas tasas de interés más bajas permiten una mayor penetración de la financiarización, llegando incluso a hacer partícipes a gran parte de las economías familiares en ella.

Gráfico (4.1) - Tasas de interés nominales a largo plazo en España y en la Unión Europea 1992-2007.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la OCDE.

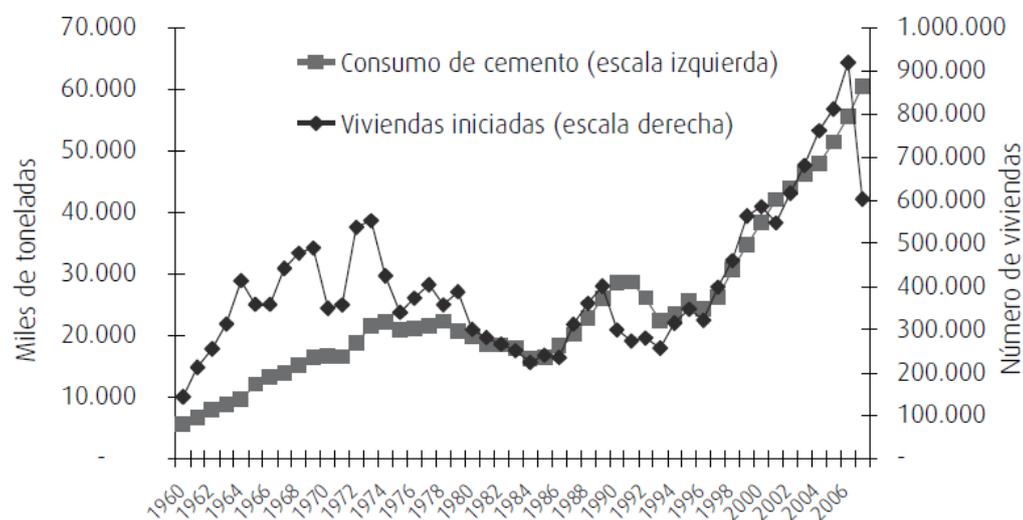
El otro aspecto importante para explicar la financiarización en España sería la completa liberalización del mercado del suelo. La tradición jurídica española de los anteriores 50 años había consistido en una separación de los derechos de propiedad y de los derechos de urbanización y edificación. Esta tendencia se vería consolidada con el RD 1/1992 (Boletín Oficial del Estado, 1992) en el que se reforzó la compartimentación de derechos de urbanización, aprovechamiento y edificación de los terrenos. La aprobación de la Ley 6/1998 (Boletín Oficial del Estado, 1998), popularmente conocida como la Ley del Suelo, rompió radicalmente con esta tradición. El objetivo de esta legislación era la reducción del precio de la vivienda a través del aumento de la oferta del suelo y de gran parte de los obstáculos administrativos hacia la realización de este por parte de los propietarios (Roca Cladera & Burns, 1998). No obstante, al igual que el Decreto Boyer, el resultado fue el opuesto, como veremos más tarde.

Conformados todos estos procesos, no cabe extrañarse que la vivienda fuese central para el relanzamiento de la economía española (López & Rodríguez, 2010, pág. 188), especialmente en un contexto caracterizado por un mayor peso de las finanzas en la economía mundial (Brenner, 2002, pág. 129). Durante el comienzo del ciclo inmobiliario: la mejora de la situación y perspectiva económica, la amplia disponibilidad de capitales, los bajos tipos de interés y unos precios de la vivienda bajos al final de la década de 1990 alimentaron la demanda social de viviendas, lo cual creó una coyuntura económica adecuada para el despegue de la burbuja inmobiliaria (Domínguez, 2009).

2. La burbuja inmobiliaria (1996-2007)

Uno de los hechos más relevantes, y que diferencia este ciclo inmobiliario de los anteriores, fue la enorme construcción de nuevas viviendas³¹ entre 1996-2007. Como podemos apreciar en el **(Gráfico 5.1)**, la magnitud del crecimiento de construcción de viviendas es inédito en la historia reciente española. Las cifras puestas en perspectiva comparativa reciben una mayor significación: más de 4,5 millones de viviendas fueron construidas en este periodo, más que la suma entre las décadas de 1960 y 1970 (Alonso, 2009) y, internacionalmente, más viviendas que Francia, Alemania, Italia y Reino Unido juntas durante todo este periodo. (Aalbers, 2016, pág. 113).

Gráfico (5.1) - Consumo de cemento y construcción de viviendas, 1970-2007.



Fuente: (Naredo, Carpintero, & Marcos, 2008, pág. 197).

Algunos autores como (Maldonado, 2016) (Trilla, 2001) han señalado que el factor explicativo de esta tendencia radica en una mayor demanda social de vivienda. El acceso a la edad de emancipación de nuevas generaciones muy numerosas, la disminución progresiva del tamaño de los hogares y la llegada de la inmigración serían los factores fundamentales. Si bien es cierto que parte del auge del boom inmobiliario puede ser explicado en base a estas causas, esto nos hace olvidar el conjunto histórico-causal más amplio que hemos mencionado.

Aun así, las cifras nos pueden ayudar a cuestionar esta hipótesis demográfica. Si bien es cierto que la presión demográfica y los cambios culturales generaron una cierta demanda social de vivienda, y que la consiguiente aceleración de la industria de la construcción atrajo una gran

³¹ Y como consecuencia un increíble aumento del consumo de cemento. Si quiere ampliar sobre una crítica ecológica sobre el boom inmobiliario véase (Naredo, 2010, pág. 24)

cantidad de inmigrantes³² que, a la vez, generaron demanda de una vivienda, esta no llega a alcanzar la gran oferta de viviendas construidas durante este periodo. En el año 2005, mientras el tamaño medio del hogar era de 2,9 personas por vivienda, el índice de viviendas por habitante era de 1,9 personas por vivienda. En concreto existían 8,4 millones de viviendas sobrantes no absorbidas por la demanda, lo que recalca la sobredimensionalización y la infrautilización del parque de viviendas español (Alonso, 2009) (Naredo, 2010).

2.1 El efecto riqueza y el boom

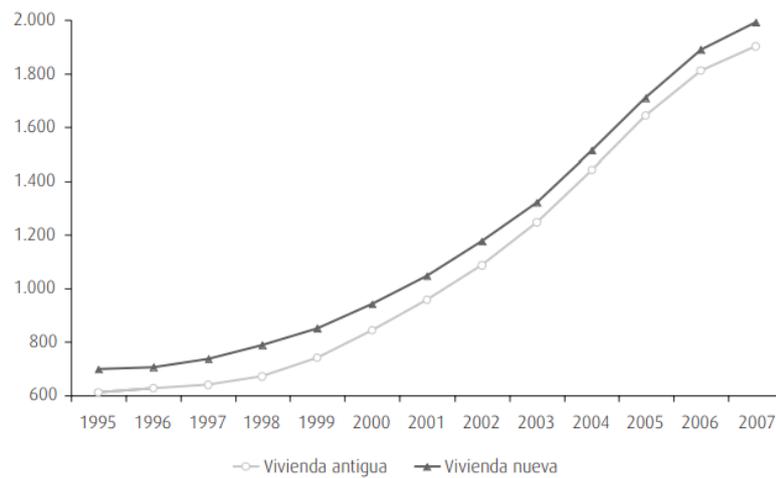
La razón por la que el boom inmobiliario se consolidó durante tanto tiempo tuvo sus causas en la financiarización de la economía y su producto: el efecto riqueza. A pesar de que el efecto riqueza no es reciente ni único de la economía española, sí que tuvo unas características específicas³³. Anteriormente, el efecto riqueza había afectado principalmente a aquellas clases sociales con un mayor poder adquisitivo que eran capaces de endeudarse a través de la revalorización de los activos financieros (Brenner, 2002, pág. 188).

En cambio, en el Reino de España, el efecto riqueza fue provocado por un aumento de los precios en los activos inmobiliarios, que beneficiaron a la gran mayoría de la población (propietaria de vivienda), y que permitieron un mayor endeudamiento privado con el fin de consumir o invertir. Esto, a su vez, generó un aumento de los precios de los activos inmobiliarios. En este caso, las cifras son bastante reveladoras en cuanto a la ejecución de este proceso. Mientras el precio de la vivienda no dejó de aumentar desde el año 1996 (**Gráfico 6.1**), alcanzando un incremento absoluto de más de un 100% en el precio del metro cuadrado entre 1996 y 2007, el consumo de los hogares españoles también se disparó. El incremento anual del consumo de los hogares españoles (**Gráfico 7.1**), exceptuando la adquisición de vivienda, se disparó por encima de Francia, Italia y Alemania desde 1998. Esto es importante porque confirma que el aumento del consumo no solo se limitó a la nueva adquisición de vivienda sino también al consumo generalizado de otros bienes y servicios.

³² Entre 2002 y 2005, fueron extranjeros los trabajadores que se incorporaron a la mitad de los 4.000.000 de trabajos creados (Domínguez, 2009).

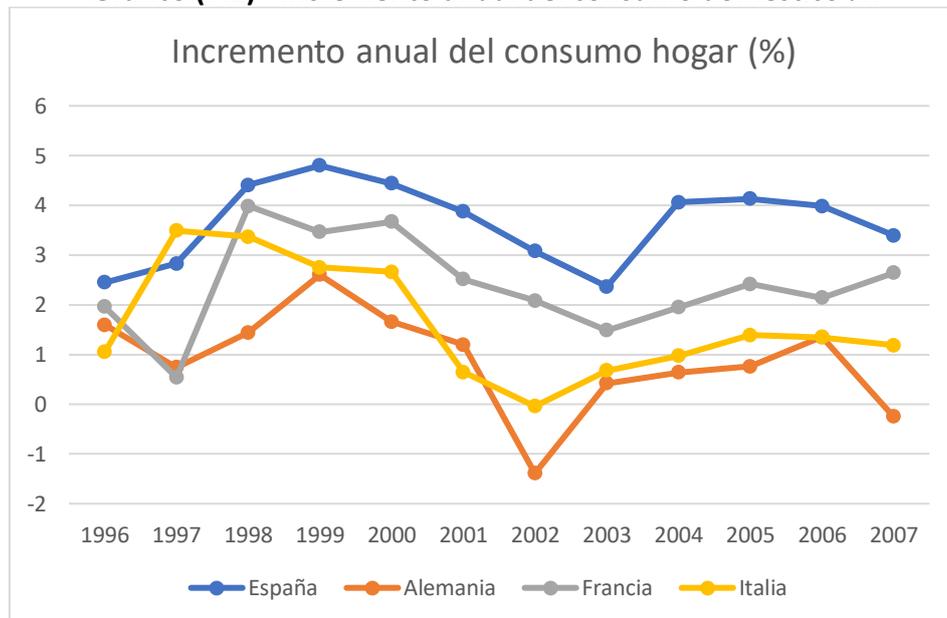
³³ Unas características diferenciales que también se produjeron en otros países (Estados Unidos) durante la misma época durante del boom financiero-inmobiliario (Disney & Gathergood, 2011).

Gráfico (6.1)- Evolución del precio de la vivienda. Euros por metro cuadrado.



Fuente: (Naredo, Carpintero, & Marcos, 2008, pág. 59).

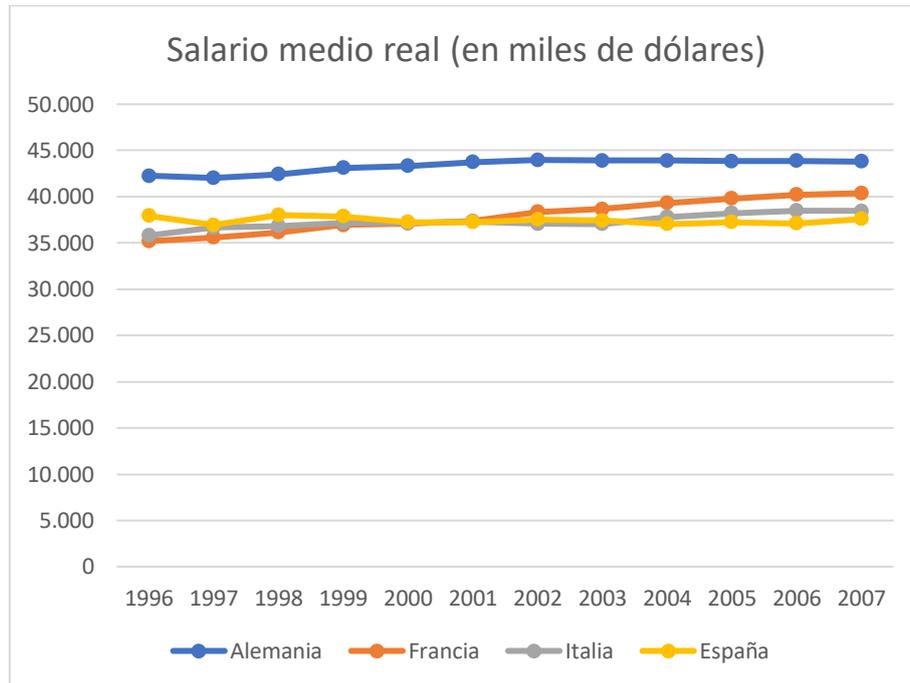
Gráfico (7.1) - Incremento anual del consumo doméstico %.



Fuente: Elaboración propia, Banco Mundial. *No incluye compra de viviendas.

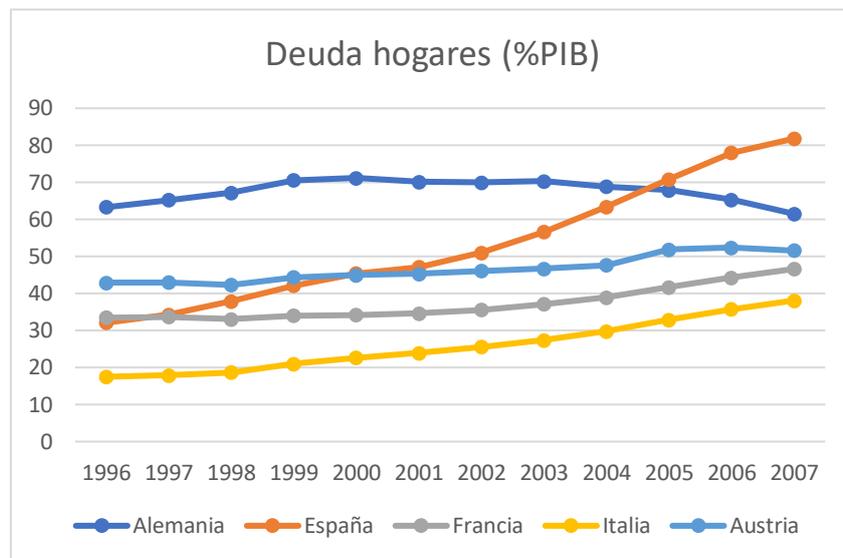
En este sentido, se podría argumentar que el incremento en el consumo fue a causa de una mejor capacidad adquisitiva de los españoles. Sin embargo, si volvemos a las cifras podemos ver como los salarios se estancaron e incluso se redujeron durante toda la época estudiada (**Gráfica 8.1**) (34.925 dólares en 1996 y 37.598 dólares en 2007), siguiendo la senda de moderación salarial iniciada en la década de 1980. Por tanto, el aumento del consumo no se dio a causa de un aumento de los salarios ni de la productividad (López & Rodríguez, 2010, pág. 206) sino a un aumento muy significativo del endeudamiento privado.

Gráfico (8.1) – Salario medio real en dólares de 2016 y ajustado a PPA (Paridad de Poder Adquisitivo) de cada año.



Fuente: Elaboración propia, OCDE.

La deuda de los hogares españoles (y de las entidades sin ánimo de lucro) no hizo más que aumentar durante estos años, pasando de un 32,1% de deuda con respecto al PIB en 1996, a un 81,8% en 2007, superando a Francia, Italia y Alemania durante esta época (**Gráfico 9.1**). Dentro de esta deuda al menos un 60% era con respecto a créditos inmobiliarios (Redondo, 2011). Este incremento tan significativo no solo afectó a las familias, sino también al resto de agentes económicos del sector privado incentivados por los bajos tipos interés y la percepción de la vivienda como valor seguro, especialmente después de la burbuja del “dotcom”. Respecto a esta situación, la acción de los ejecutivos, tanto el de Aznar como el Zapatero, no fue otra que la que ya vimos durante el ciclo inmobiliario de la década de 1980: incentivar el proceso especulativo con motivos macroeconómicos (Domínguez, 2009).

Gráfico (9.1)- Deuda de los hogares y de organizaciones sin ánimo de lucro (%PIB).

Fuente: Elaboración propia, Eurostat.

En consecuencia, el sector de la construcción se convirtió en la principal industria nacional (Naredo, 2010), como nos confirman los principales indicadores macroeconómicos. Mientras en 1997 la participación directa del sector de la construcción en el PIB era del 11,5% en 1997, en 2006 ascendería hasta el 17,8%. Los datos del empleo también son muy relevantes: en 1997 la construcción generaba el 9,5 % del empleo, cifra que ascendería hasta el 13,9 % en 2006³⁴ (López J. R., 2007, pág. 487). Estos datos vuelven a cobrar más importancia puestos en comparación: la conjunción del sector primario, más la industria manufacturera y la energía pasaba de un 24,9% (1997) a un 18,3 % (2006) (López J. R., 2007) lo que representa el declive del sector industrial manufacturero español durante esta época. De hecho, el Índice de la Producción Industrial per cápita en España descendió de forma ininterrumpida desde 2001 cuando alcanzó niveles por debajo del año 1995 (Catalán, 2013) mientras que la inversión en vivienda se situaba en el 9,3% con respecto en el PIB en año 2006 (Domínguez, 2009).

No obstante, el boom inmobiliario dependía significativamente del aumento continuo de los precios de la vivienda, que a su vez dependía de la continua demanda especulativa del bien. El boom alcanzó su pico entre los años 2005-2006 y terminó por motivos similares a los del ciclo 1986-1992. En 2007, en Estados Unidos estalló la crisis financiera de las hipotecas *subprime*. Cuando la crisis financiera llegó a Europa y la financiación barata y abundante, que había alimentado el boom, fue detenida, la burbuja inmobiliaria estalló dejando millones de activos inmobiliarios vacíos y devaluados (Domínguez, 2009).

³⁴ Datos probablemente rebajados de lo que se corresponderían con la realidad debido al alto grado de irregularidad en el sector (Recio, Alós-Moner, & Olivares, 2006, pág. 18).

V. CONCLUSIONES

Mediante el análisis histórico de la economía política española, hemos podido observar cómo la tenencia de vivienda se ha ido institucionalizando alrededor del régimen de propiedad privada de particulares. Esta institucionalización ha tenido su razón de peso en la capacidad que tiene la vivienda para generar dinámicas económicas expansivas que han servido, por un lado, para mantener en marcha la economía española en base a los aumentos de inversión y de consumo a falta de un modelo de desarrollo industrial viable y, por el otro lado, para otorgar legitimidad social y política a la remercantilización capitalista de las condiciones sociales de existencia pactadas en la posguerra -durante la Transición-.

En este sentido se ve reforzada la veracidad de nuestra hipótesis de que la institucionalización de la tenencia privada de la vivienda, más que referenciar a un cambio de preferencias de los agentes económicos, responde a la capacidad de la vivienda como modelo de desarrollo viable de políticas económicas expansivas. En los siguientes párrafos haremos una exposición sumaria de los contenidos más elementales del cuerpo del trabajo a vistas de sintetizar lo expuesto, y terminaremos haciendo un pequeño apunte sobre el alcance, limitaciones e implicaciones de este trabajo.

Ya en época de la dictadura franquista se ha podido apreciar el sesgo macroeconómico por el que la vivienda fue utilizada de forma amplia para la generación de crecimiento económico, empleo y beneficios para las empresas del sector de la construcción. Esta política de vivienda se encontraba en contraste con las de otros países europeos, en los que la vivienda era tratada como un bien social a proteger de la mercantilización del mercado, como en el caso de la vivienda social municipal en el Reino Unido o los sistemas de vivienda social en Austria y Alemania. No obstante, la vivienda, durante este periodo, aún no tenía un papel central dentro de la economía española. De hecho, el principal motor económico del país era el sector manufacturero, una característica que también era común en las economías fordistas que se fueron desarrollando durante los “treinta gloriosos años del capitalismo” gracias al aumento constante del comercio mundial de manufacturas. En España, aunque tardíamente, esto se tradujo en grandes niveles de crecimiento económico y de inversión a partir de la industria en el denominado modelo del “desarrollismo”.

Sin embargo, este equilibrio macroeconómico comenzó a entrar en declive a partir de la doble crisis de la década de los 70. La saturación de los mercados manufactureros a causa del aumento de competitividad llevó a una crisis de sobreacumulación capitalista que quedó reflejada en la caída de las tasas de ganancia en la industria. Esta crisis dentro del sector manufacturero impidió que el consenso de posguerra entre capitalistas y trabajadores pudiese ser mantenido y comenzó a ser cuestionado. A partir de entonces, con el objetivo de mantener e incrementar los beneficios empresariales, las élites económicas, dieron un vuelco

a la política económica desarrollada hasta entonces: desplegando una política de moderación salarial y antiinflacionista que acabó fragmentando este consenso. Dentro de este marco de políticas, la liberalización de los movimientos de capitales y del sector financiero permitieron que las tasas de ganancia fuesen parcialmente recuperadas a través de la financiarización de la economía. La financiarización de la economía cambió la economía política global mediante la superposición de los intereses financieros sobre los no financieros.

La Transición Española supuso la instauración de un régimen constitucional de carácter democrático en el país. Sin embargo, solo consiguió institucionalizar parcialmente las medidas sociales del pacto de posguerra debido a unas condiciones sociales objetivas muy diferentes de las que habían permitido el desarrollo del consenso. Por lo que hace a la industria, la falta de competitividad -heredada del franquismo- y el declive de los beneficios manufactureros -a causa de la crisis del sector- pusieron en cuestión el modelo de crecimiento desarrollado hasta el momento. Los programas de reconversión industrial, realizados por el ejecutivo de Felipe González, no solo no consiguieron dar una nueva viabilidad al desarrollo industrial, sino que limitaron la posibilidad de planear un nuevo proyecto económico basado en el sector industrial.

En este contexto la financiarización encontró una puerta de entrada en la economía española a través de un mercado de una importancia considerable: el de la vivienda. La entrada en la Comunidad Económica Europea y la consiguiente liberalización del sector financiero permitieron la incorporación significativa de capitales extranjeros en el mercado de la vivienda española, generando la primera burbuja inmobiliaria. Entre los rasgos de la burbuja inmobiliaria cabe destacar el aumento continuo de los precios de la vivienda, de la inversión en bienes inmuebles y su transformación de este bien en un bien de inversión. Pero sobre todo hace falta destacar el efecto riqueza que generó en la economía española. El consumo se disparó, no en base a los aumentos salariales, sino al endeudamiento contraído por las economías familiares que sentían que sus ahorros estaban seguros al aumentar los precios de la vivienda. La crisis del SMI de 1992 puso fin a la primera burbuja inmobiliaria. La burbuja fue breve, pero marcó lo que sería la futura dinámica de la economía española en los siguientes años: la construcción de vivienda como modelo de desarrollo económico en base a su potencialidad de transformarse en un activo financiero con fines predominantemente especulativos.

En la década de 1990 hubo ciertos cambios en el panorama económico y político que prepararon el terreno para una nueva burbuja especulativa basada en la financiarización de la vivienda. Primero, la firma del Tratado de Maastricht y la posterior entrada en la Eurozona abrieron una fuente de financiación abundante y barata a la economía española. Y segundo, la aprobación de la Ley 6/1998, conocida popularmente como la Ley del Suelo, liberalizó el mercado del suelo. Estos dos aspectos junto con la imposibilidad de establecer un desarrollo

económico en base a un modelo industrial y la liberalización del sector financiero hicieron posible la aparición del boom inmobiliario de 1996-2007, y el posterior estallido de la burbuja en el año 2007-2008.

Entre el 1996 y 2007, el sector de la construcción se convirtió en la principal industria a nivel nacional y la vivienda se transformó en un bien de inversión con el que especular. Más de 4,5 millones de viviendas construidas durante este periodo, más que Francia, Alemania, Italia y Reino Unido juntas, reflejan la magnitud del fenómeno. Esta dinámica estaba nuevamente alimentada por el efecto riqueza generado en las familias que no dudaron en incrementar el consumo en base a un aumento del endeudamiento. Finalmente, este boom terminó cuando un *shock externo* cortó la financiación, por lo que las entidades financieras europeas dejaron de otorgar créditos hipotecarios, haciendo que el precio de la vivienda cayera y la burbuja colapsara.

Aunque en este trabajo hemos intentado construir un modelo explicativo sobre cómo la vivienda puede cobrar un papel importante en el desarrollo de la economía política de un país, éste tiene sus limitaciones. Una de ellas es que el modelo podría no ser válido en otras economías debido a las diferentes nacionales que pueden surgir de puntos de salida y de recorridos históricos distintos. Es en este sentido que el alcance del estudio, a priori, solo puede ser circunscrito al análisis del papel de la vivienda en la economía política española.

Sin embargo existen estudios que enfocan la vivienda como el punto central de procesos de financiarización recientes. En concreto, podemos mencionar el trabajo de (Aalbers, 2016) en el que se analiza el papel de la vivienda dentro de la financiarización y se distingue entre diferentes tipologías de un “capitalismo residencial”. Estas tipologías se construyen alrededor de cómo la vivienda se ha convertido en un bien de inversión en diferentes países utilizando como marcadores el nivel de endeudamiento privado, la construcción de vivienda, los créditos hipotecarios concedidos, etc.

No obstante, hace falta destacar la insuficiencia de estudios sobre la materia en estos términos. Antes de 2007, los cambios acontecidos en el mercado de la vivienda eran explicados como un cambio de preferencias de los agentes económicos sin tener en cuenta los cambios económicos y políticos o si lo hacían de forma indirecta. Aun así, después de la crisis de 2007, han ido apareciendo más estudios relacionando vivienda, financiarización y economía (Aalbers, 2017) (Aalbers & Christophers, 2014) (Rolnik, 2013) debido a que la crisis económica se reveló, en algunos lugares, como una crisis de burbujas inmobiliarias.

Por otra parte, queremos presentar este trabajo como el inicio de una línea de investigación que analice el carácter social de la vivienda. Múltiples conflictos han surgido a partir de la mercantilización y financiarización de la vivienda a causa de la exclusión de ciertos sectores sociales del uso de este bien. La Plataforma de Afectados Por la Vivienda, el Sindicat de

Llogaters o la Plataforma de Afectados Por la Crisis son ejemplos recientes de movimientos sociales que surgieron alrededor del conflicto social por la vivienda y que reclaman que ésta sea tratada como un bien social y no como un bien de inversión. Este trabajo puede servir de marco teórico para estudios centrados en la misma preocupación normativa. Pero además este proyecto también podría ir dirigido hacia el estudio de la financiarización en las economías modernas para utilizarse como caso práctico de la situación española.

Para concluir, este trabajo nos ha servido para plantear nuevas preguntas que habían pasado desapercibidas al inicio del estudio. Una de ellas es cómo acabará por resolverse la cuestión social de la vivienda en España. A pesar de que ya han pasado más de 10 años desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, el conflicto social alrededor de la vivienda sigue persistiendo en movimientos políticos y sociales que reclaman una vivienda digna y adecuada -como reclama el artículo 47 de la Constitución Española-. De hecho, este conflicto posee un sesgo generacional significativo, en la que los segmentos de población más jóvenes, y que no han tenido posibilidad de adquirir una vivienda en régimen de propiedad privada, ven cómo su acceso a la emancipación está siendo impedido por la mercantilización de la vivienda. Un ejemplo de ello es la aparición del colectivo Juventud Sin Futuro que reclamaba el acceso a la vivienda como un bien universal durante los momentos más críticos de la crisis del boom inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of housing*. London: Routledge.
- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *Wiley Online Library*, Online.
- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 373-394.
- Alonso, R. R. (2009). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. *Boletín CF+S*, 125-172.
- Astarita, R. (2012, Mayo 27). *¿Qué es capital ficticio?* Retrieved from [sinpermiso.info: https://www.sinpermiso.info/textos/qu-es-capital-ficticio](https://www.sinpermiso.info/textos/qu-es-capital-ficticio)
- Astarita, R. (2012, Junio 3). *Sobre los orígenes de la crisis financiera*. Retrieved from [sinpermiso.info: https://www.sinpermiso.info/textos/sobre-los-origenes-de-la-crisis-financiera](https://www.sinpermiso.info/textos/sobre-los-origenes-de-la-crisis-financiera)
- Ban, C. (2016). *Ruling Ideas: How Global Neoliberalism Goes Local*. Oxford: Oxford.
- Bellamy Foster, J. (2010, Octubre 3). *The Financialization of Accumulation*. Retrieved from Monthly review: <https://monthlyreview.org/2010/10/01/the-financialization-of-accumulation/>
- Bernardos, G., & Aznar, P. (1996). El sector exterior de la economía española (1986-1995). *Revista CIBOD d'Afers Internacionals*, 31-46.
- Betrán Abadía, R. (2002). De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, 25-67.
- Bibiana, M. G., & Antonio, S. M. (2012). La financiarización de la economía mundial: Hacia una caracterización. *Revista de Economía Mundial*, 195-227.
- Boletín Oficial del Estado. (1939, Noviembre 24). Ley 14 de noviembre de 1939 sobre ordenación y defensa de la industria. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1947, Enero 1). Ley de 31 diciembre de 1945 sobre arrendamientos urbanos. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1954, Julio 16). Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de <<viviendas de renta limitada>>. *Boletín Oficial del Estado*. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1978, Noviembre 08). Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1984, Julio 29). Ley 27/1984, de 26 de julio, sobre reconversión y reindustrialización. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1985, Mayo 9). Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1988, Enero 29). Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. Madrid: Boletín Oficial del Estado.
- Boletín Oficial del Estado. (1992, Junio 1). *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*. Madrid.
- Boletín Oficial del Estado. (1998, Abril 13). Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Bono Martínez, E. (2009). Efecto riqueza de la especulación, crisis económica y límites de las políticas ambientales. *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 213-231.
- Brenner, R. (2002). *The Boom and the Bubble: The Us in the world economy*. Londres: Verso.
- Burgess, K. (1995). Un divorcio a medias: reforma económica y políticas laborales en España. *Política y Gobierno*, 207-242.
- Carreras, A., & Tafunell, X. (. (2005). *Estadísticas históricas de España*. Bilbao: Fundación BBVA.
- Carvajal, A. F. (2006). Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica. *Información Comercial Española*, 145-161.
- Casassas. (2018). *Libertad incondicional. La renta básica en la revolución democrática*. Barcelona: Paidós.
- Catalán, J. (2002). Franquismo y autarquía, 1939-1959: enfoques de historia económica. *Naturaleza y conflicto social*, 263-283.
- Catalán, J. (2013). *¿GRAN RECESIÓN O GRAN DEPRESIÓN?: DES-INDUSTRIALIZACIÓN Y*. Ávila: Universidad Católica de Ávila.
- Clarke, S. (1990). What in the F-'s name is Fordism. *British Sociological Association Conference* (pp. 1-27). Surrey: University of Surrey.
- Coppola, F. (2019, Abril 13). *Keynes y la eutanasia del rentista*. Retrieved from [sinpermiso.info: https://www.sinpermiso.info/textos/keynes-y-la-eutanasia-del-](https://www.sinpermiso.info/textos/keynes-y-la-eutanasia-del-)

- rentista#:~:text=La%20observaci%C3%B3n%20de%20Keynes%20de,%C3%A9xito%2C%20la%20revoluci%C3%B3n%20es%20innecesaria.
- Daher, A. (2013, Diciembre). *Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias*. Retrieved from SCIELO:
https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-34022013000300002&script=sci_arttext&tlng=n
- Davies, A. (2013). 'Right to Buy': The Development of a Conservative Housing Policy 1945-1980. *Contemporary British History*, 421-444.
- Díaz Vázquez, R. (2002). Un estudio descriptivo de la Inversión Extranjera Directa en España y su distribución territorial. *Cuadernos de Economía*, 277-301.
- Disney, R., & Gathergood, J. (2011). House Price Growth, Collateral Constraints and the Accumulation of Homeowner Debt in the United States. *The B.E. Journal of Macroeconomics*, 1-28.
- Domènech Sampere, X. (2003). La otra cara del milagro español. Clase obrera y movimiento obrero en los años del desarrollismo. *Historia Contemporánea*, 91-112.
- Doménech, A. (2018). *Escritos Sin Permiso: Antoni Domènech*. Retrieved from [sinpermiso.info](https://www.sinpermiso.info/sites/default/files/escritos_sp_antoni_domenech_0.pdf):
https://www.sinpermiso.info/sites/default/files/escritos_sp_antoni_domenech_0.pdf
- Domínguez, G. B. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria. *Información Comercial Española*, 23-40.
- El País. (1983, Junio 09). El gobierno aprueba un "libro blanco" sobre reindustrialización. *El País*, p. Online.
- Fernández Carbajal, A. (2003). La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad y territorio*, 639-654.
- Fernandez Garcia, A. (1998). La reconversión industrial en España: Impacto regional y transformaciones espaciales. *ERIA*, 191-200.
- Fontana, J. (2000). *España bajo el franquismo*. Barcelona: Crítica.
- Fuentes Quintana, E. (1982). Economía y política en la transición democrática española. *Pensamiento iberoamericano*, 143-160.
- Fuentes Quintana, E. (2005). De los Pactos de la Moncloa a la entrada en la comunidad económica europea (1977-1986). *Información Comercial Española*, 39-71.
- Josep Maria Caroz Armayones
- Harvey, D. (1990). *The Condition of Postmodernity*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal.
- J.Kemeny. (1992). *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- J.Stewart. (2005). A review of UK housing policy: ideology and public health. *Public Health*, 525-534.
- Jessop, R. (2002). *El futuro del Estado Capitalista*. Madrid: Catarata.
- Jiménez Romera, C., & Fernández Ramírez, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: El fracaso del modelo inmobiliario español. *revista invi*, 133-155.
- Josep Roca Cladera, M. C. (1998). La Liberalización del Mercado del Suelo en España: reforma de la legislación urbanística de 1998. *Cadernos IPPUR*, 33-59.
- Laruelo, E., & San Román, E. (1998). Los fondos históricos del Instituto Nacional de Industria. *Revista de Historia Industrial*, 221-237.
- López, I., & Rodríguez, E. (2010). *Fin de Ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano [1959-2010]*. Madrid: Traficantes de sueños.
- López, I., & Rodríguez, E. (2011, Mayo-Junio). *The Spanish Model*. Retrieved from New Left Review:
<https://newleftreview.org/?view=2895>
- López, J. R. (2007). *Ley de Suelo y mercado de vivienda*. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- M. Van Arnum, B., & I. Naples, M. (2013). *American Journal of Economics and Sociology*, 1158-1182.
- Maldonado, J. L. (2016). *Tendencias recientes de la política de vivienda en España*. Madrid: Ediciones Complutense.
- Malo Ocaña, M. Á., & Toharia, L. (1997). Las indemnizaciones por despido; su origen, sus determinantes y las enseñanzas de la reforma de 1994. *Documentación laboral*, 13-32.
- Marín Arce, J. M. (2006). La fase dura de la reconversión industrial: 1983-1986. *Historia del presente*, 61-101.
- Matznetter, W. (2002). Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example. *Urban Studies*, 265-282.

- Maynard Keynes, J. (1963). *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. México: Fondo de cultura económica.
- Mundlak, Y. (1998). *Contemporary Economic Issues: Volume 2: Labour, Food and Poverty*. London: Palgrave Macmillan.
- Naredo, J. M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Coloquio sobre urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*.
- Naredo, J. M., Carpintero, O., & Marcos, C. (2008). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorro.
- Palomera, J. (2015). The Political Economy of Spain. A brief story (1939-2014). *ERC Greco Project*.
- Prados, L. (1996). *Spain's Gross Domestic Product, 1850-1993: Quantitative Conjectures*. Madrid: Papel de la Universidad Carlos III.
- PSOE. (1982). Programa Electoral Partido Socialista Obrero Español. Madrid. Retrieved from PSOE.es: <https://www.psoe.es/media-content/2015/03/Programa-Electoral-Generales-1982.pdf>
- Recio, a. (n.d.). *Història, Política, societat i cultura dels Països Catalans: Crisi i reconversió econòmica*. Retrieved from [enciclopedia.cat: https://www.enciclopedia.cat/ec-hp-1131401.xml?destination=node/583751](https://www.enciclopedia.cat/ec-hp-1131401.xml?destination=node/583751)
- Recio, A., Alós-Moner, R. d., & Olivares, I. (2006). *Construction in Spain: Towards a new regulation?* QUIT working paper.
- Redondo, J. F. (2011, diciembre). *Endeudamiento y riesgo de desahucio de las familias españolas*. Retrieved from Contribuciones a la Economía: <http://www.eumed.net/ce/2011b/>
- Richards, M. (1999). *Un tiempo de silencio. La guerra civil y la cultura de la represión en la España de Franco, 1936-1945*. Crítica: Barcelona.
- Rodríguez V., A., López G., M., & Pablo Agudelo G., J. (2010). Crisis de deuda soberana en la Eurozona. *Perfil de Coyuntura Económica*, 33-58.
- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *Wiley Online Librey*, Online.
- Ronald, R. (2007). *The Ideology of Home Ownership*. Amsterdam: Palgrave Macmillan.
- Josep Maria Caroz Armayones
Sánchez Lissen, R., & Sanz Díaz, M. T. (2013). El Plan de Estabilización español de 1959: Juan Sardá Dexeus y la economía social de mercado. *Investigaciones de Historia Económica*, 10-19.
- Sanz, S., & María, J. (1994). Crisis económica y transición política. *Ayer*, 135-164.
- Schawrtz, P. (2995, Julio 05). La mejor política industrial es... *El País*, p. Online.
- Trilla, C. (2001). La política de vivienda en una perspectiva europea comparada. *Colección de Estudios Sociales de La Caixa*, 208.
- Varoufakis, Y. (2012). *El Minotauro Global*. Madrid: Capitán Swing.
- Velarde Fuertes, J. (2014). Historia económica desde el plan de estabilización de 1959 al inicio de la transición. *Cuadernos de investigación histórica*, 53-74.