

## Movimientos sociales por la vivienda a la luz de sus condiciones estructurales de desarrollo histórico

Miguel A. MARTÍNEZ\* ±

*Uppsala Universitet, Suecia*

El análisis de los movimientos urbanos y por la vivienda pocas veces ha tomado en consideración una perspectiva de historia social, aunque esta es frecuente en el estudio de otros movimientos sociales (Berger y Nehring, 2017). Por una parte, se pueden buscar los antecedentes históricos de movilizaciones actuales e investigar las continuidades y discontinuidades entre ambos sucesos. Este sería el caso de la huelga de alquileres de 1931 en Barcelona. Aquella huelga se gestó y desplegó en un contexto de recuperación del régimen democrático republicano, con una elevada agitación sindical y también con sangrientas formas de represión (Aisa, 2015; Ealham, 2005). Los sindicatos de inquilinos/as han resurgido en varias ciudades españolas desde 2017 e incluso huelgas de alquiler de baja intensidad se han reactivado durante los primeros meses de la crisis pandémica de 2020 (Martínez, 2020a). El repertorio de protesta y la agencia del movimiento se situarían así en el primer plano de análisis. El contexto histórico y la repetición de formas de protesta a lo largo del tiempo serían solo los medios o indicadores que permitirían comprender la contingencia del actual movimiento sometido a escrutinio. Si utilizásemos la metáfora del movimiento social como un vehículo, podríamos decir que esta perspectiva de análisis consistiría en concentrarse en el estudio del tipo de vehículo que se desplaza a lo largo del tiempo, con cierta atención a los paisajes de origen y de paso sin que estos ni sus relaciones con ese y otros vehículos constituyan el principal objeto de estudio.

---

\* **Miguel A. Martínez** es profesor de sociología en la *Uppsala University* (Suecia). Sus líneas de trabajo se enfocan principalmente en el análisis de los movimientos urbanos, el activismo y los procesos participativos sobre planificación urbana, destacando la aplicación de métodos cualitativos y procesos de Investigación-Acción-Participativa. En el ámbito de la sociología urbana y las políticas urbanas sus investigaciones también han abordado otros temas como las políticas de vivienda, la segregación socioespacial, el uso de los espacios públicos, la movilidad sostenible, la gobernanza local y la gentrificación.

± El autor agradece a Javier Gil sus comentarios a una versión preliminar de este artículo. El estudio en el que se enmarca está financiado por FORMAS (Swedish Research Council for Sustainable Development), proyecto número 2019-00349, "The intersectional and sustainable impacts of housing movements: the Spanish case".

### Cómo citar:

Martínez, Miguel A. (2021). Movimientos sociales por la vivienda a la luz de sus condiciones estructurales de desarrollo histórico. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), r2102.

Por otra parte, una segunda modalidad de análisis se dirigiría, precisamente, a revelar las relaciones de los movimientos urbanos con las condiciones estructurales de cada periodo histórico e iluminar así, sobre todo, la (dis)continuidad de estas condiciones. El análisis de los movimientos sociales ayudaría a conocer el cambio social más que las peculiaridades de cada movilización contenciosa. Entre las condiciones a examinar destacarían, a mi juicio, el desarrollo contradictorio de las fuerzas de producción, el régimen político y legal que favorece la acumulación capitalista y las crisis cíclicas del sistema económico dominante (Della Porta, 2015; Barker et al., 2013). También deberíamos añadir, por un lado, los “ciclos de protesta” que señalan periodos de alta intensidad movilizadora en los que convergen distintas luchas, y, por otro lado, las “estructuras socio-espaciales” respecto a la producción y transformación del espacio urbano (Martínez, 2018, 2020b: 29-42). Desde este punto de vista los contextos históricos aportarían la clave explicativa de los movimientos pues serían las condiciones estructurales las que darían lugar a las principales fuerzas que configuran y provocan la protesta urbana. En otras palabras, sería la historicidad de las estructuras más que la de los movimientos la que pasaría al primer plano del análisis. Recuperando la metáfora insinuada más arriba: esta perspectiva se concentraría en analizar las modificaciones de los sistemas de producción de vehículos a lo largo del tiempo, mientras que las vías de circulación, los vehículos, los conductores y los pasajeros nos permitirían acceder al conocimiento de sus relaciones mutuas y con el resto del sistema.

En este texto adoptaré la segunda estrategia analítica para revisar los movimientos por la vivienda desde los estertores de la dictadura franquista (Villasante, 1984; Castells, 1983) hasta la actualidad (Barranco et al., 2018, Palomera, 2018). Mi objetivo es estudiar las variaciones que esos movimientos han experimentado a lo largo de las últimas décadas a la luz de las estructuras políticas, económicas y sociales que condicionaron, y en gran medida explican, su emergencia y desarrollo. Me apoyaré fundamentalmente en fuentes secundarias, estudios previos y mis propias investigaciones (Martínez, 2019, 2020b).

## **1. El capitalismo inmobiliario forjado en la dictadura y el ciclo de luchas de la Transición**

Desde el golpe de Estado de 1936 hasta el final del régimen dictatorial marcado por la Constitución de 1978, el modo de producción capitalista en España experimentó significativas transformaciones. Por un lado, el modelo autárquico que predominó hasta el final de la década de 1950 implicó una escasa integración en el mercado global una vez que los principales aliados de Franco, los regímenes fascistas de Italia y Alemania, fueron derrotados en 1945. La nueva alianza anti-comunista, de carácter militar y económico a la vez, forjada con Estados Unidos a partir de 1953, abrió las puertas a inversiones internacionales en diversos sectores y a un crecimiento económico y urbano constante desde la década de 1960. Esta etapa se designa convencionalmente como “el desarro-

lismo”, aunque en ella conviene destacar que, junto al éxodo rural que nutrió la expansión urbana y el desarrollo industrial, comercial y de la construcción, se reactivaron y exacerbaron tanto los conflictos laborales como residenciales (Rodríguez, 2015: 186-189). En el seno de esas luchas residía también una demanda por la democratización política, aunque el carácter represivo del régimen no siempre permitía que emergiese de forma muy visible.

Es en este periodo desarrollista cuando se produce un giro determinante en el sistema de vivienda. En primer lugar, se modifica la distribución de formas de tenencia: la forma minoritaria de vivienda en propiedad comienza a incrementarse y a hacerse dominante a causa de una premeditada intervención política. La tenencia en propiedad que abarcaba la mitad de las viviendas en 1950 —y menos de un 10% en ciudades como Madrid y Barcelona— (Naredo y Montiel, 2011: 30) recibió un impulso decisivo por parte del gobierno hasta llegar a representar el 63,4% en 1970, el 73,1% en 1981 y el 87% en 2007 (Palomera, 2014: 221; Pareja, 2010: 112). Las autoridades franquistas no solo animaron a la clase obrera a dejar de alquilar para pasar a endeudarse con hipotecas al adquirir vivienda en propiedad, sino que articularon todos los mecanismos financieros y de incentivos posibles (sobre todo, las desgravaciones fiscales en el impuesto sobre la renta) para modificar radicalmente las estructuras residenciales del país. De forma paralela, se abandonó el mantenimiento del parque público de vivienda en alquiler hasta convertirlo en bolsas de concentración de la pobreza urbana con gran deterioro de la habitabilidad, aunque esta opción, con una rígida regulación y casi sin aumento de rentas hasta 1985, aún representó una modalidad asequible de acceso a la vivienda para sus moradores. De esta forma, las políticas franquistas de vivienda desde mediados de 1950 se orientaron a promover el régimen de vivienda en propiedad como un modo de disciplinamiento social en tanto que el endeudamiento hipotecario debilitaba sus capacidades de disidencia política y el apego a la propiedad garantizaba posiciones ideológicas más conservadoras, aunque también existieron contrapesos a esas inercias como lo indican las luchas que menciono más abajo. En este sentido podemos considerar estos cambios estructurales como resultados de unas políticas pioneras en el uso de instrumentos neoliberales que la dictadura de Pinochet en Chile o el gobierno de Thatcher replicarán después y que permanecerán en el sistema español hasta la actualidad (Naredo y Montiel, 2011; Pareja, 2010: 119-122).

El segundo pilar estructural que se constituye en esa época y que también persiste hoy en día es la opción de las autoridades por promover un modelo de “vivienda social” (es decir, a un precio asequible) en su modalidad de “vivienda protegida” (VPO) desde 1963; esto es, en tanto que beneficiaria de subvenciones públicas a la construcción y a la adquisición. En comparación a otras modalidades que fueron quedando como residuales (Trilla, 2010: 139-143) el principal rasgo de esta opción consiste en favorecer el acceso a la propiedad de vivienda para los hogares menos solventes de la estructura social. La calificación de VPO (o en las distintas modalidades que fue adquiriendo al des-

centralizarse las políticas de vivienda a las Comunidades Autónomas durante la democracia) implicaba un precio máximo de venta, pero también un período de tiempo (habitualmente 30 años) a partir del cual los propietarios podían venderla libremente en el mercado (Palomera, 2014: 222). De nuevo emerge aquí otro rasgo neoliberal: la privatización postergada de bienes inmuebles que han sido producidos con aportaciones económicas sustanciales por el Estado. Además, en sus primeras décadas de recorrido este nuevo empuje a la industria inmobiliaria y a la tenencia en propiedad se caracterizó por deficientes calidades constructivas y por una acentuada segregación socio-espacial con respecto a las redes de transporte público y de equipamientos (Rodríguez, 2015: 205-207). Por último, ni durante la dictadura ni durante la democracia el modelo de vivienda social protegida en consonancia con el resto de subsidios directos e indirectos (Paniagua, 2014: 59-62) consiguió satisfacer la demanda de acceso a una vivienda adecuada, digna, asequible y con integración urbana para la población con ingresos más bajos. A los beneficios que esas políticas proporcionaron al capital inmobiliario y a los grupos sociales con mayores rentas se añadieron procesos de escalada inflacionaria y de corrupción política (Paniagua, 2014: 76-79; Naredo y Montiel, 2011). En consecuencia, amplios sectores de la clase obrera experimentaron una exclusión residencial constante o un empobrecimiento notable debido a la escasez de viviendas asequibles. No obstante, el régimen franquista consiguió imponer un modelo de vivienda social financiada por el Estado y con carácter de propiedad privada cuya absoluta disposición mercantil se consagraba al cabo de un período determinado de años.

La manifestación más extrema de la exclusión residencial de la clase obrera fue el fenómeno del chabolismo tanto "horizontal" en tanto que auto-construcción de viviendas en las periferias y descampados urbanos, como en su versión "vertical", en tanto que hacinamiento en viviendas insuficientes para el número de miembros del hogar. Los asentamientos chabolistas no solo se componían de alojamientos precarios e inseguros desde el punto de vista legal, sino que carecían de servicios como alcantarillado, luz y agua corriente, además de vías pavimentadas y otros equipamientos escolares, sanitarios o deportivos próximos, hasta que algunas de sus demandas eran satisfechas por las autoridades. Además de albergar a una gran parte de la población gitana hasta décadas recientes (Gobierno, 2016), estos asentamientos crecieron notablemente a raíz de la inmigración interior desde las zonas rurales a las áreas urbanas. En el caso de Madrid se han estimado en torno a 300.000 los habitantes de asentamientos chabolistas en 1960, una cifra que solo descendió, como veremos, a partir de la década de 1980 (Álvarez-de Andrés, 2020: 11-13). La mayoría de esta población chabolista fue sometida a múltiples formas de discriminación y represión (Ofer, 2017: 155). Regularmente eran etiquetados como delincuentes o criminales por el carácter ilegal (o irregular) de su actividad residencial autónoma, a la vez que abastecían con mano de obra barata (en gran medida, debido a sus bajos costes de reproducción en materia de vivienda) a la industria, la construcción, el comercio o el servicio doméstico de las ciudades.

Aunque rara vez ha sido señalado por investigaciones previas, la primera burbuja inmobiliaria de consideración se gesta también durante la etapa final de la dictadura, entre 1970 y 1973. En ese período se construían 400.000 nuevas viviendas cada año — más de 600.000 en 1975— (Trilla, 2010: 137) y los precios subieron más que en toda la década pasada (López y Rodríguez, 2010: 142-145). La demanda interna provocada por el éxodo rural y el aluvión urbano explicaba una parte de ese crecimiento, pero las inversiones de capital extranjero y, sobre todo, la imparable especialización económica turística del país y la construcción masiva de segundas residencias, contribuyeron a consolidar otro rasgo estructural del sistema de vivienda que persistirá desde entonces. Las autoridades franquistas no escatimaron esfuerzos para promover la marca *Spain is different* como el destino preferente de los trabajadores europeos con vacaciones pagadas. De este modo, se atrajeron divisas extranjeras y se compensaron parcialmente los problemas de la industria autóctona, a la vez que se aceleraba la terciarización de la economía. Sin embargo, el turismo también fue una puerta de entrada para la atracción de capitales en el mercado inmobiliario: “El desarrollo turístico sirvió como primer laboratorio del circuito secundario de acumulación” (López y Rodríguez, 2010: 144). Aeropuertos, recalificaciones urbanísticas del suelo, y la construcción de hoteles y de segundas residencias, fueron los motores incentivados desde el Estado para la consolidación de empresas inmobiliarias que, en su expansión, también se interesaron por la edificación de vivienda protegida en las grandes urbes.

Lejos de un desarrollo capitalista sin fricciones, el crecimiento económico de la década de 1960 se nutrió nuclearmente de luchas laborales, protestas estudiantiles y reivindicaciones de las organizaciones vecinales surgidas con la regulación del asociacionismo en 1964 (ampliada después en 1970). En este sentido, las demandas populares respecto a la estructural escasez de vivienda asequible se combinaron regularmente con las relativas al salario y las condiciones de trabajo, además de con agendas democratizadoras e incluso socialistas. Sería pues un error separar drásticamente las luchas en los ámbitos de la producción y de la reproducción de esa época, como también lo sería destilarlas de su radical horizonte anti-dictatorial y anti-fascista (Villasante, 1984). Sin embargo, su expresión más masiva y de confluencia en un ciclo de protesta (Martínez, 2018: 6-10) ocurrió en la última fase de la dictadura, durante los años anteriores y posteriores a 1975, y con el ímpetu añadido de la crisis económica global de 1973 que se tradujo, sobre todo, en tasas crecientes de desempleo, elevada inflación y evasión fiscal, numerosas huelgas y recesión económica (López y Rodríguez, 2010: 146-154). Estas condiciones configuraron oportunidades extraordinarias para la movilización social durante la década de 1970 y especialmente en la segunda mitad de la misma. Las luchas por la vivienda y por equipamientos e infraestructuras eclosionaron a lo largo de todo el país, pero especialmente en las periferias urbanas y en muchos centros históricos empobrecidos.

El colapso del régimen político añadió oportunidades institucionales a estas movilizaciones pero por sí solo no sirve para explicar el pico movilizador. Por una parte, las élites franquistas en las esferas política, económica y militar continuaban poderosas y cohesionadas, mientras que las negociaciones con los partidos políticos opositores, culminando en los Pactos de la Moncloa de 1977, se saldaron de forma ventajosa para las primeras y con nuevas medidas de disciplinamiento de la clase obrera (Rodríguez, 2015: 163-189). En este sentido, la represión policial y parapolicial hacia las movilizaciones sociales productivas y reproductivas no había perdido sustancialmente su intensidad ni eficacia. Finalmente, la relativa tolerancia que hubo hacia la protesta por cuestiones urbanas y residenciales compensaba el tortuoso camino de clandestinidad y represión que sufrían los partidos políticos de oposición a la dictadura. Con la legalización de los últimos y la celebración de elecciones municipales en 1979, el activismo urbano se apagó casi abruptamente. La transferencia de activistas a los partidos políticos de izquierda moderada y radical, por un lado, y la ruptura de vínculos del movimiento vecinal con el obrero y con los profesionales de clases medias que los habían integrado (de sectores como la abogacía, la arquitectura, la sociología, etc.), por el otro, se añadieron a las palancas desmovilizadoras (Villasante et al., 1989; Castells, 1983).

El movimiento vecinal o ciudadano fue especialmente activo y pionero en demandar vivienda digna y asequible en los núcleos urbanos, pero también escuelas, dotaciones sanitarias, instalaciones deportivas, centros cívicos y comunitarios, la autoorganización de festividades populares, la defensa de zonas verdes y del patrimonio arquitectónico, además de democracia local, autonomía municipal y participación ciudadana en las instituciones públicas. En ese periodo de explosión movilizadora en la calle la cuestión de la vivienda fue una de las reivindicaciones centrales, pero nunca aislada de las demás. De hecho, en ningún momento se autodenominó ni se designó externamente como un "movimiento por la vivienda". No obstante, los residentes de viviendas sociales, por ejemplo, exigieron arreglos y mantenimiento adecuado de los edificios, o reconstrucciones cuando eran necesarias. La clase obrera alojada en vivienda protegida de las periferias también reclamaba equipamientos, transporte público e incluso abastecimiento de agua. Las protestas contra desalojos y la expulsión de los centros urbanos fueron también frecuentes (Castells, 1983: 228), así como las ocupaciones de edificios abandonados (Adell y Martínez, 2004).

En todo caso, entre las campañas de movilización popular más significativas tanto por su volumen económico como por sus amplios efectos de transformación urbana y por sus beneficios para la clase obrera se halla la conocida como "remodelación de barrios" de Madrid. Este programa público iniciado en 1979 y concluido aproximadamente diez años después fue el resultado de más de una década de demandas de los residentes chabolistas. Alrededor de 48.000 viviendas fueron construidas y unas 150.000 personas fueron realojadas en ellas, constituyéndose 28 barrios de nueva construcción. Sin parangón en el resto del Estado o en otros países europeos, el proceso de remodelación

representó un notable éxito del movimiento ciudadano en materia de vivienda, si no un genuino movimiento de vivienda, aunque localista y exclusivo de los barrios chabolistas de Madrid. Residentes, activistas y sus aliados profesionales fueron incluso capaces no solo de participar en el diseño de los programas de realojamiento sino de influir decisivamente en ellos. La gran mayoría de chabolistas continuó residiendo en los mismos barrios una vez reconstruidos y reurbanizados con suficientes dotaciones públicas. Los fondos públicos, además, garantizaron que no tuviesen que pagar, en promedio, más del 10% de sus ingresos por sus nuevas viviendas (Álvarez-de Andrés, 2020: 11-12; Renes, 2008: 169; Villasante et al., 1989: 18). Emigrantes rurales, trabajadores cualificados y parte de la población gitana fueron los principales grupos sociales realojados (Renes, 2008: 156), aunque desde 1986 el chabolismo volvió a ser una expresión casi única de la etnia gitana (en torno al 93% en la Comunidad de Madrid) y los nuevos planes públicos de erradicación del chabolismo y de la "población marginal" se desvincularon de las luchas populares anteriores (Álvarez-de Andrés, 2020: 13-15).

Las luchas por la vivienda asociadas a los realojos chabolistas en el plan de remodelación de barrios culminaron en un momento de declive del movimiento vecinal. Aunque habían transcurrido al calor de las movilizaciones de la década de 1970, todos los compromisos que adquirieron con las autoridades franquistas podrían haberse neutralizado con el cambio de régimen. Las autoridades regionales y del gobierno central, además, eran de distinto signo político por lo que las negociaciones con el movimiento fueron más complicadas y no menos intensas en los años previos a la implementación del plan. Por ello, "se trataba de gestionar lo conquistado" (Renes, 2008: 165) y una fase de participación colaborativa entre activistas, residentes, urbanistas y autoridades tomó el relevo a la fase anterior de movilización y protesta contenciosa en la calle. Sin embargo, la crisis económica acentuada también desde mediados de la década de 1970 configuró el desarrollo del conflicto y su materialización. En primer lugar, esta operación masiva de edificación y urbanización hizo que los promotores y constructores inmobiliarios se convirtieran en aliados inesperados de los activistas. La razón es que el capital inmobiliario precisaba de aquella fuerte inversión pública para capear la crisis manteniendo su negocio activo (Villasante et al., 1989: 65-66). En segundo lugar, las viviendas construidas fueron, en efecto, asequibles para sus beneficiarios, pero siguieron el modelo de VPO que desembocaba en la propiedad privada de las mismas, de modo que una intervención inicialmente redistributiva "se convirtió en redistribución a lo privado por vía de la propiedad [sin generarse] un patrimonio público en alquiler" (Renes, 2008: 168). En tercer lugar, el incremento del desempleo en estos barrios obreros durante la década de 1980 no permitió la reproducción social intergeneracional del acceso a la vivienda para la población más joven. Además, una considerable parte de los hijos e hijas de los chabolistas realojados acabó involucrada en el tráfico y consumo de drogas ilícitas y en la criminalidad asociada a esas prácticas, de tal modo que la vida asociativa y social en el espacio público de esos barrios se deterioró notablemente (Rodríguez, 2015: 213-214).

## 2. Globalización neoliberal, burbujas inmobiliarias y movimiento okupa

Aunque los asentamientos informales de ocupación de terrenos y autoconstrucción de viviendas continuaron en Madrid y en muchas otras áreas urbanas y de agricultura intensiva del país, la mayoría de sus protestas tuvieron escaso eco en las décadas posteriores. Carecieron de las alianzas sociales y políticas del movimiento ciudadano anterior, aunque distintas organizaciones no gubernamentales o religiosas apoyaron sus negociaciones con las autoridades. A la población de etnia gitana aún residente en esos asentamientos se fueron uniendo progresivamente, desde mediados de 1990, colectivos de inmigrantes internacionales, especialmente de África y de Europa del este. Las mismas dinámicas de estigmatización, criminalización, acoso, desalojos forzosos y turbulentos procesos administrativos para asignarles viviendas públicas fueron sufridas por estos chabolistas, aunque ahora al margen de procesos más amplios de movilización social en la mayoría de los casos. De nuevo en Madrid, solo muy recientemente (2020-2021) se han visibilizado campañas de solidaridad con la población de la Cañada Real, el mayor asentamiento irregular de la región, aunque sus demandas tienen ya un recorrido de varias décadas (Aguilera, 2017). En términos generales, los sectores más racializados y empobrecidos de la clase obrera han estado sujetos a las mismas, y a menudo peores, consecuencias de exclusión residencial que los trabajadores autóctonos tal como se configuraron durante la dictadura. Sin embargo, el racismo institucional, la división étnica de la clase obrera y la fragmentación organizativa entre los colectivos inmigrantes han dificultado una mayor movilización en torno a sus condiciones residenciales chabolistas, de hacinamiento o de infravivienda en general, por no mencionar la discriminación en cuanto al acceso tanto a vivienda protegida como en el mercado (Provivienda, 2020).

Regresando al hilo histórico de nuestro análisis, la transición a un régimen político de democracia liberal parlamentaria no dejó un panorama económico muy halagüeño. Desde la década de 1980, las altas tasas de desempleo —sobre todo juvenil y femenino— en comparación al resto de Europa presionaron aún más sobre las dificultades de acceso a la vivienda para amplias capas de la población, incluso a las clases medias. Las reformas laborales desde 1988 continuaron la senda de inestabilidad, temporalidad y precariedad salarial que la industria turística ya había inaugurado décadas atrás. La reestructuración industrial provocó nuevas e intensas movilizaciones laborales, pero también un aislamiento generacional con respecto a otras luchas y se consolidó la institucionalización y domesticación de los principales sindicatos obreros. Con ingresos bajos e inestables, por un lado, y con carencia de viviendas asequibles, por el otro, durante los primeros años de democracia se acentuó aún más una contradicción estructural del capitalismo inmobiliario gestado en la dictadura. A esta ecuación diabólica se le añadirían las nuevas burbujas especulativas por venir. La primera, entre 1986 y 1992, aproximadamente. Con la entrada plena de España en la Comunidad Económica Europea en 1986 los capitales extranjeros no encontraron ya ningún obstáculo para desembarcar en el mercado inmobiliario español. Con la llegada masiva de inversiones se desencadenó un

periodo de elevado crecimiento de precios y, como novedad, de las tasas de viviendas vacías, tanto en las ciudades como en las zonas turísticas (Naredo, 1996: 39, 104-110). “En 1980 el precio de una vivienda equivalía a dos años del Salario Mínimo Interprofesional (SMI), a primeros del 91 eran necesarios entre 10 y 15 años, y sólo en torno a un 30% de la población tenía los ingresos suficientes para acceder a la compra de una vivienda en el mercado libre. El precio medio de la vivienda en el Estado español se ha multiplicado por cuatro entre el 81 y el 91. (...) En el mismo periodo el SMI se ha multiplicado por dos y el salario medio por algo más del doble” (Fernández, 1993: 210). Las políticas de vivienda, por su parte, continuaron con el subsidio fiscal a propietarios, tanto con desgravaciones en la declaración de la renta como en los intereses bancarios en los préstamos hipotecarios, por entonces muy elevados en comparación con la actualidad. Las modalidades de promoción pública de vivienda protegida o de alquiler de vivienda pública siguieron descendiendo proporcionalmente hasta tasas marginales, aunque la VPO acusó menos el descenso si se compara con el total de viviendas principales producidas (Trilla, 2010).

Tras un periodo de resaca económica después de los eventos internacionales de 1992 (Juegos Olímpicos, Exposición Universal y Capital Cultural Europea) y de convulsiones internacionales (elevado precio del petróleo, altos tipos de interés del dinero, etc.), que también impactaron negativamente a España, la burbuja inmobiliaria se reactivó a mediados de la década de 1990 hasta culminar en el colapso financiero global de 2008. Si las políticas de vivienda franquistas habían anticipado formas de gobierno neoliberal, las políticas de la democracia favorecieron, o no impidieron, una expansiva e insólita financiarización del conjunto del sistema inmobiliario. Tanto los primeros gobiernos socialistas como los sucesivos gobiernos conservadores afrontaron la desindustrialización con privatizaciones de empresas estratégicas, promovieron gigantescas infraestructuras de transporte, mega eventos y desarrollos urbanos desmedidos que permitían el flujo continuado de capitales foráneos hacia la economía española, incluida la del ladrillo, que representaba alrededor de la mitad de toda la inversión extranjera (Fernández, 2006: 26). Esos flujos de capital procedían tanto de pensionistas y turistas europeos como de fondos de pensiones y de inversión genérica y, con magnitudes igual de reseñables, de redes de evasión fiscal y de lavado de dinero negro generado en diversas actividades criminales. Por otra parte, los grandes conglomerados empresariales que surgieron de las privatizaciones aprovecharon las oportunidades de privatización de sectores semejantes en otros países, especialmente en América Latina, para su crecimiento internacional. Esta faceta de la globalización económica de la década de 1990 también tuvo repercusiones internas al provocar desarrollos de nueva construcción y reformas de centros urbanos en las ciudades donde se ubicaban las sedes de las multinacionales (Fernández, 2006: 32). La corrupción política, sobre todo a escala municipal y regional, comenzó a ser más visible que durante el franquismo, pero su volumen y la erosión democrática no dejaron de aumentar. Este fenómeno implicó a gobiernos, partidos políticos, entidades

bancarias, jueces, terratenientes, empresas inmobiliarias de toda la cadena productiva y comercial, profesionales del sector de la construcción, subasteros, tasadores y mafias internacionales, además de incluir numerosas transacciones ilegales de viviendas protegidas antes de su descalificación para aprovechar los elevados precios del mercado (Naredo y Montiel, 2011: 139-149).

En un contexto de integración monetaria, las directrices neoliberales de la Unión Europea instigaron la desregulación (convencionalmente designada como "liberalización") o privatización de sectores económicos estratégicos, la subcontratación de servicios públicos, la contención salarial y los recortes en gasto público de bienestar, incluido el relativo a vivienda social asequible. El aparente beneficio de esta dinámica política y económica fue un descenso notable de los tipos de interés, a menudo por debajo de las tasas de inflación. De esta manera, el sector de la construcción encontró un extraordinario incentivo para acelerar la "destrucción creativa" por la cual ingentes cantidades de suelo fueron sacrificadas para una urbanización de carácter especulativo y que seguía sin satisfacer las necesidades residenciales de la clase obrera, cuyos sectores precarios se multiplicaron con la llegada de más de seis millones de inmigrantes internacionales. La situación, sin embargo, fue aprovechada por el capital financiero para expandir su negocio hipotecario y los préstamos a las empresas involucradas en la producción y comercialización inmobiliarias. Las hipotecas carecían de suficiente inspección y regulación pública, de modo que se concedían incluso para financiar otros bienes de consumo, incrementando los riesgos de impago pero azuzando a su vez la espiral inflacionaria por las expectativas de recuperar la inversión en el futuro, aunque los salarios no aumentaran nunca proporcionalmente. Entre 2000 y 2007 la deuda de las instituciones del Estado permaneció estable mientras que los hogares se endeudaron un 200% más y las empresas no financieras un 186% más; entre 1994 y 2007 el endeudamiento hipotecario se multiplicó por doce, "lo que en una situación de crisis se traduce en la actual bancarrota de multitud de economías domésticas" (López y Rodríguez, 2010: 186-188). Estas variaciones, de hecho, representaron un cambio histórico sin precedentes anteriores que señalan una intensa penetración de la financiarización económica en toda la sociedad. El gigantesco volumen de viviendas construidas y el aumento de los precios, también históricamente únicos, fueron solo la punta del iceberg de ese proceso: de 216.000 viviendas iniciadas en 1993, el volumen creció hasta los valores máximos de 2005 (729.000 viviendas iniciadas) y 2006 (863.800), mientras que los precios medios (con altas desviaciones típicas en las grandes ciudades) subieron un 16% anual entre 1998 y 2001, y un 30% anual entre 2002 y 2006 (López y Rodríguez, 2010: 192-194).

Desde mediados de la década de 1980, aunque con notables precedentes en los años previos (Seminario, 2015), un nuevo movimiento urbano tomó el relevo movilizador del asociacionismo vecinal anterior: el movimiento okupa. En la mayoría de ciudades grandes y de tamaño medio, edificios vacíos, con frecuencia ubicados en zonas centrales o industriales sometidas a reestructuración, eran reapropiados por colectivos autónomos

de jóvenes. La edad del activismo okupa fue aumentando a medida que estas expresiones de lucha continuaron durante más de tres décadas desde entonces. En la misma medida lo hizo su composición social respecto a otros rasgos (de clase, de género y étnicos), mucho más diversa a lo largo del tiempo. No obstante, el movimiento okupa tuvo vínculos débiles con la generación de activistas urbanos y sindicales anterior. A cambio, fue enriqueciendo sus relaciones con todo tipo de movimientos sociales estigmatizados por las clases dominantes como "anti-sistema" (antimilitarismo, feminismo autónomo, antifascismo, ecologismo, antiprisiones, antiglobalización, antirracismo, etc.) que precisaban de espacios de reunión y autoorganización, especialmente si estos se hallaban localizados en los centros urbanos. Una de las condiciones estructurales que favorecieron el desarrollo de este movimiento fue el elevado número de inmuebles vacíos por distintas circunstancias (Martínez, 2020b: 100-109; Adell y Martínez, 2004) en alineación con las intensas dinámicas especulativas de cada ciclo inmobiliario expansivo. El movimiento okupa articuló así un discurso de crítica radical a las prácticas de especulación inmobiliaria, con sus consecuencias de exclusión residencial y expulsión de la clase obrera de los centros urbanos.

De nuevo, tal como había ocurrido durante las movilizaciones de 1970, la cuestión de la vivienda no se desgajaba de forma nítida de una visión alternativa, anti-capitalista, de la ciudad. En comparación a otros países europeos (con la excepción de Italia), el movimiento okupa en España fue más visible públicamente por los CSOA (Centros Sociales Okupados y Autogestionados) que por las viviendas okupadas, aunque ambas realidades convivían a la vez, a menudo en los mismos edificios. Los CSOA tenían la ventaja de combinar actividades, participantes y reivindicaciones con más variedad y en mayor número de lo que eran capaces las okupaciones con el único propósito de garantizar un alojamiento a sus residentes. Música, contracultura, ocio de bajo coste, debates y socialización política en modalidades de democracia directa y con perspectivas autónomas y anarquistas, sobre todo, se replicaron por todo el territorio del Estado mediante redes de afinidad informal y mutando con cada edificio y colectivo de okupas. Aunque la criminalización de la okupación escaló a raíz del Código Penal de 1995, el movimiento consiguió sortear ese obstáculo con diversas estrategias jurídicas, alianzas sociales y nuevas okupaciones después de cada desalojo (Martínez, 2020b: 218-230; Seminario, 2015). En todo caso, la consolidación de una sociedad de propietarios de vivienda limitó mucho el alcance de sus críticas y reivindicaciones, especialmente aquellas que cuestionaban ese pilar del capitalismo inmobiliario y de la etapa de galopante financiarización en la que entró desde mediados de la década de 1980. Por otra parte, en los años de crecimiento macroeconómico los gobiernos neoliberales en todas las instancias del Estado no solo subcontrataban servicios con empresas sino también con organizaciones sociales y cívicas. Como resultado de estas tendencias, muchos movimientos sociales e iniciativas ciudadanas siguieron la inercia institucionalizadora de gran parte del movimiento obrero y privaron a luchas urbanas y por la vivienda, como la representada por el movimiento

okupa, de desencadenar un ciclo de protesta conjunto. A excepción de las protestas anti-globalización y anti-guerra (de Irak) en torno a 1999-2003 y más tarde, tras la crisis de 2008, en el movimiento 15M iniciado en 2011.

Otras luchas urbanas de este período, en ocasiones convergentes con el movimiento okupa, fueron las campañas de oposición a los mega eventos de 1992 y de 2004 (el Forum de las Culturas en Barcelona), y las protestas contra operaciones de renovación y elitización urbana en Valencia (los *Salvem*) y de urbanización turística en toda la costa mediterránea y en los archipiélagos (Díaz, 2010; Martí y Bonet, 2008). En todas ellas se aprecian reacciones defensivas ante la fiebre constructiva y especuladora que se intensificó desde la plena integración del país en las instituciones europeas y la expansión global de las multinacionales autóctonas. El modelo de especialización turística, la falta de regulación sobre el patrimonio construido abandonado y en desuso, y las operaciones de transformación urbanística con fines de elitización (*gentrification*) y arropadas por una ampliamente impune ilegalidad de cuello blanco, justificaban las críticas de estos movimientos. Entre todos ellos, solo la movilización conocida como VdeVivienda o Movimiento por una Vivienda Digna entre 2006 y 2009 aproximadamente, destacó por su concentración en la cuestión residencial en relación directa a la precariedad laboral y a la insostenible inaccesibilidad a viviendas cada vez más caras, préstamos hipotecarios cada vez más prolongados en el tiempo de su devolución, tipos de interés y prima de riesgo del país oscilantes y un creciente riesgo de "muerte social" por impago (Blanco, 2011; Aguilar y Fernández, 2010). Compuesto por una base social joven-adulta, hasta más allá de los 30 años de edad, sin posibilidades de emanciparse de sus familias de origen o de sus compañeros de piso compartido, con formación universitaria y familiarizada con las primeras movilizaciones a través de internet y del teléfono móvil de los años inmediatamente anteriores (Sampedro, 2005), en sus demandas para que los precios de compra o alquiler se ajustaran a los salarios reclamaban que se "pinchase la burbuja inmobiliaria" y acuñaban lemas como "la vivienda es un derecho, no un negocio" que inaugurarían el siguiente ciclo de luchas post-crisis.

### **3. Crisis, financiarización urbana y movimiento anti-desahucios**

La gran recesión iniciada en 2007-2008 aceleró las luchas por la vivienda, pues los fundamentos de la crisis se hallaban, más que nunca, en los procesos de producción, intercambio y financiarización inmobiliarios. El movimiento de okupaciones continuó activo pero la práctica de apropiarse viviendas vacías sin consentimiento de sus propietarios se extendió como una mancha de aceite más allá de las redes activistas existentes. En 2017 se estimó en torno a 90.000 las viviendas ocupadas de esta manera y unas 300.000 personas involucradas a lo largo de todo el territorio del Estado (Obra Social, 2018: 6). Una parte de las okupaciones de carácter primariamente residencial se produjo al calor del nuevo ciclo de protestas, eclosionando con el 15M en 2011. Por un lado, organizadas por activistas de las acampadas de plazas y asambleas de barrios, incluyen-

do también okupaciones de espacios y edificios como centros sociales (Martínez, 2016; Martínez y García, 2015). Por otro lado, la mutación de VdeVivienda en la PAH (Plataforma de Afectados por las Hipotecas) en 2009 irradió, desde Barcelona al resto de áreas metropolitanas españolas, el mayor movimiento por el derecho a la vivienda hasta la fecha en el que pronto las okupaciones (renombradas ahora como “recuperaciones” y “Obra Social”) entraron en su repertorio de protesta. La PAH, no obstante, fue mucho más allá de esa práctica y respondió de una manera singular a la debacle causada por el capitalismo inmobiliario y las políticas neoliberales de austeridad.

Esas movilizaciones interpretaron, cuestionaron y reaccionaron a las principales coordenadas del contexto estructural en el que emergieron. En primer lugar, el número de viviendas vacías no dejó de aumentar: 3.443.365 según el Instituto Nacional de Estadística (INE, 2013); 336.943 más que en 2001, representando un incremento del 10%, aunque el número de viviendas principales habría aumentado un 27,5% en la misma década con un total de 4.262.069 nuevas viviendas en el mismo periodo. De acuerdo a esos guarismos, la vivienda vacía habría alcanzado el 14% del volumen de viviendas, pero si añadimos las viviendas secundarias, solo ocupadas por cortos periodos estacionales en su mayoría, el porcentaje subiría hasta el 28% (7,1 millones de viviendas). El frenético ritmo de construcción cayó bruscamente a partir de 2008 a la vez que quebraban numerosas empresas del sector y los bancos y cajas de ahorros más involucrados en el negocio inmobiliario. El desempleo en ese y muchos otros sectores asociados, incluido el turismo, ascendió a tasas por encima del 20% entre 2010 y 2015 (y superiores al 25% entre 2012 y 2014), pero con valores mucho más sangrantes para las facciones de la clase obrera más vulnerables en el mercado laboral: jóvenes, mujeres e inmigrantes. En lo que nos interesa aquí, estas condiciones fueron los detonantes de una dramática oleada de desahucios forzosos por impago de hipoteca. Aunque inicialmente escamoteadas por las autoridades estadísticas y judiciales, las cifras publicadas de los desahucios acabaron por destapar la crudeza de la devastación generada: una media de 80.000 desahucios de viviendas principales entre 2009 y 2015 y con un ligero descenso en los años siguientes en torno a unos 30.000 entre 2016 y 2019 (Consejo General del Poder Judicial, CGPJ, 2019; Martínez, 2019). Otras organizaciones calcularon la exclusión residencial desatada por la crisis en un 1,7% (unas 800.000 personas) sujetas a “grave privación de vivienda”; 5,4% (unos 2,5 millones de personas) residiendo en viviendas hacinadas; y un 5,2% (unos 2,4 millones) experimentando impagos o retrasos en el pago de hipotecas o rentas de alquiler en el año 2016 (FEANTSA, 2018).

El impacto social de este empobrecimiento masivo de la “sociedad de propietarios” no fue tampoco amortiguado, como era de esperar, por las mismas instituciones estatales y políticas neoliberales que habían echado combustible al modelo económico precedente. El FMI (Fondo Monetario Internacional), el BCE (Banco Central Europeo) y la UE (Unión Europea) apenas dejaron resquicio para que el gobierno central operase de una manera distinta a las nuevas medidas de austeridad que dictaron a cambio de inyectar liquidez

en las instituciones financieras privadas y al Estado: unos 100.000 millones de euros. La estabilidad de la moneda única europea estaba en juego. El gigantesco endeudamiento privado y público, en gran medida arrastrado por la especulación y producción inmobiliarias, se sometió, paradójicamente, a nuevas formas de endeudamiento supra-estatales. En este caso, los acreedores y la troika dictaminaron unas políticas neoliberales aún más severas que las ya practicadas por gobiernos estatales anteriores: recortes en servicios públicos y topes para otros gastos de las administraciones del Estado, nuevas reformas laborales y del sistema de pensiones, congelación salarial y, sobre todo, la reestructuración del sistema bancario. La clave de bóveda de esas políticas fue la reforma constitucional pactada entre el PSOE y el PP en 2011, por imperativo de la troika, de modo que el pago de la deuda pública adquiriera prioridad sobre cualquier otro gasto público. Por detrás de esos brazos políticos se encontraban los verdaderos acreedores: los grandes bancos alemanes, franceses e ingleses que poseían la mayor parte de la deuda soberana de los países europeos. En una época de difíciles beneficios financieros con los negocios habituales, las imposiciones de la troika garantizaban otro ciclo de ganancias al capital, incluso con respaldo constitucional en el caso de España. La caída de la demanda y de los precios inmobiliarios generó, a su vez, conflictos entre distintas facciones del capital con vistas a obtener una prioridad estratégica en el rescate. De entre ellas, la banca fue la más beneficiada. En conjunto, "en junio de 2009 España era ya el país de la OCDE que más dinero público había destinado a salvar al sector inmobiliario, un 2% de su PIB, cuatro veces más que Estados Unidos, el doble que Irlanda y seis veces más que Reino Unido" (López y Rodríguez, 2010: 393-399).

El rescate bancario supuso una masiva transferencia de dinero público a manos privadas, además de destruir los escasos pilares que existían de una parte de la banca (las cajas de ahorro) con un parcial control público —aunque plagado de corrupción— (Levi y Salgado, 2017). Por una parte, una exigencia del rescate fue que las cajas de ahorro se fusionaran y se reconvirtieran en bancos comerciales. Por otra, se acordó con todo el sector bancario un "saneamiento" de sus activos tóxicos, sus propiedades inmobiliarias adquiridas como avales de impagos y bancarrotas y que eran de difícil reventa. El rescate tomó la forma de préstamo público a la banca de unos 80.000 millones de euros, un 0,6% del PIB (Sánchez, 2020), de los cuales apenas 4.500 millones habían sido devueltos en 2018 (El País, 24 noviembre 2018). A esta herida en las cuentas públicas se añadió otra de no menor tamaño, por lo menos a largo plazo: la creación de la SAREB en 2012, entidad conocida como "el banco malo", que adquirió la mayoría de activos tóxicos de los bancos rescatados con el objetivo de revenderlos. El problema es que los beneficios de la SAREB recaían en las entidades bancarias que participaban en su accionariado, mientras que el Estado avalaba todas sus futuras pérdidas. En concreto, la Unión Europea emitió un nuevo préstamo de 50.000 millones de euros dedicado a cubrir los riesgos de fracaso de la SAREB, cantidad que se debe sumar al conjunto del rescate anterior. La parte de ese préstamo que no haya devuelto la SAREB deberá pagarla el Esta-

do español, aunque ese aval se ha maquillado con distintas tretas en las cuentas del déficit público (Gabarre, 2019: 63-90). Muchos de los activos inmobiliarios adquiridos tenían un valor nulo en el mercado, aunque SAREB pagó por ellos un precio muy conveniente para las entidades bancarias, que así se deshacían de ellos. A su vez, la SAREB vendió a precios de ganga grandes paquetes de activos a inversores internacionales, los bienes inmuebles y solares mejor ubicados en las ciudades y con más posibilidades de revalorización o edificación a corto plazo, mientras que acumulaba aquellos de peor salida. Una gran parte de todos esos bienes sujetos a transacción era el resultado de cientos de miles de desahucios de primeras viviendas. Gracias a los precios rebajados de la SAREB y a otras políticas igual de perjudiciales para la recaudación fiscal pública como la legislación de alquileres y la “desregulación” de las SOCIMIS (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) en 2013 (García-Lamarca, 2020), distintos fondos de inversión internacionales desembarcaron en el país y reactivaron la burbuja de especulación inmobiliaria. Uno de los rasgos más destacados de esta burbuja fue la escalada de los precios de alquiler, pues este fue uno de los nichos de mercado aprovechado por esos fondos para obtener una rápida revalorización de los inmuebles adquiridos antes de venderlos en las fases más álgidas de la burbuja.

El agrio contraste a esa expedita intervención del capital defendiendo sin contemplaciones sus intereses a expensas de los recursos públicos y del trabajo fue la ausencia de medidas sociales paliativas frente al galopante aumento del desempleo, la precariedad laboral, los recortes salariales, la pobreza, los desahucios fruto de ejecuciones hipotecarias (y de impagos de alquiler sobre todo a partir de 2015) y la emigración internacional, tanto de población joven autóctona como de inmigrantes internacionales —con más de 4 millones de salidas al exterior en el período 2006-2017 según Pérez-Caramés et al. (2018)—. Al contrario, las políticas de austeridad, recortes y privatizaciones se justificaron de igual modo a como lo habían hecho las políticas neoliberales en las décadas anteriores: con la “estigmatización de los receptores del seguro social y [la] culpabilización a los sectores más dependientes y vulnerables” (López y Rodríguez, 2010: 407). En los niveles municipales y regionales del Estado la presión por el control del gasto público se convirtió en el principal terreno de batalla dominado por el gobierno central y las directrices de la troika, aunque muchos de los “ayuntamientos del cambio” del período 2015-2019 consiguieron recuperar algunos servicios públicos de su competencia e incluso reducir una buena parte de su deuda (Sánchez y Garzón, 2019).

Además de los movimientos sociales en los que se ramificaron las protestas anti-neoliberales y anti-austeritarias del 15M, como las defensas de la sanidad y la educación públicas, aquellos que más directamente reaccionaron a la financiarización inmobiliaria fueron la PAH y la campaña 15MpaRato (Levi y Salgado, 2017), primero, y los sindicatos de inquilinos, desde 2017. Las acciones de “Stop Desahucios” se habían iniciado localmente en Cataluña en 2009, pero a partir de 2011 se expandieron como la pólvora por el resto del Estado hasta llegar a tener más de 250 nodos locales en los años de mayor

efervescencia, hasta 2017 aproximadamente. La novedad de la PAH no consistió solo en concentrarse en la cuestión residencial sino en un original, dinámico y diverso repertorio de protesta (Barranco et al., 2018). A las acciones directas de desobediencia civil en los lanzamientos de los desahucios se unieron las recuperaciones de inmuebles vacíos en manos de los bancos rescatados, la promoción de una Iniciativa Legislativa Popular que reunió cerca de un millón y medio de firmas, los escraches a políticos inmunes a sus demandas legislativas y de intervención política ante la emergencia habitacional, la acción institucional en los ayuntamientos y en las comunidades autónomas para modificar las legislaciones de vivienda y, especialmente, la constitución de una red de auto-ayuda y asesoramiento técnico con una organización federada y plenamente autónoma de intereses ajenos. Distintas campañas cuestionando el rescate bancario, los abusos y fraudes hipotecarios y demandando la constitución de un parque público de vivienda con los activos de la SAREB replicaban puntualmente las principales lacras estructurales del sistema de vivienda gestado antes y después de la crisis de 2008.

Las recuperaciones de la Obra Social tuvieron muchas alianzas con el movimiento okupa aún vigente, pero rara vez se dedicaban a las actividades propias de los centros sociales (conciertos, charlas, infraestructura espacial para otros movimientos sociales, etc.). Además, la demanda de “alquileres sociales” o la asignación de viviendas públicas asequibles para quienes ocupaban viviendas de la Obra Social nunca habían integrado la agenda del movimiento okupa anterior. Igualmente, la lucha por la obligatoriedad legal de la “dación en pago” que cancelara definitivamente la deuda hipotecaria pendiente de las familias desahuciadas era una reivindicación ajena a los activistas okupas que, en su mayoría, a través de la alargada sombra de la precariedad, ni siquiera habían entrado en los circuitos de acceso a la propiedad de la vivienda (Obra Social, 2018; Coordinadora, 2017). En términos de composición social, la población empobrecida inmigrante y racializada y las mujeres no solo fueron los grupos de personas afectadas más gravemente por el colapso inmobiliario que participaban en la PAH, sino que emergieron como sus más destacadas fuerzas organizativas, movilizadoras y protagonistas en comparación con cualquier otro movimiento social del pasado.

Al inflarse la burbuja de los alquileres, el movimiento anti-desahucios liderado por la PAH comenzó a solaparse con otras formas de sindicalismo urbano cuya manifestación principal fueron los sindicatos de inquilinos surgidos en 2017 (FAGC et al., 2020 Palomera, 2018). Hasta la fecha (2021), se han constituido sindicatos de inquilinos en Madrid, Barcelona, Zaragoza, Málaga, San Sebastián, Baleares y varias ciudades de menor tamaño. La lucha por alquileres justos y regulados legalmente consiste, a la vez, en otra manifestación del movimiento anti-desahucios, aunque estos sean habitualmente más invisibles en los casos de alquiler debido a las unilaterales subidas de precios y al desplazamiento forzoso que provocan: “Ahora bien, hay una diferencia importante respecto de los lanzamientos por ejecución hipotecaria: la persona que se va no pierde aquello que concebía como su patrimonio, ni queda endeudada” (Palomera, 2018: 80). Investi-

gación sobre los intermediarios inmobiliarios y los caseros corporativos, afiliación formal de inquilinos, negociaciones colectivas, iniciativas legislativas y movilización con el arma de la huelga de alquileres en el horizonte han distinguido a esta militancia urbana y también concentrada en la cuestión residencial desde 2017. Mientras que la erosión patrimonial de los hogares de clase obrera no cesaba con los miles de desahucios anuales, el empobrecimiento que suponía las subidas de los precios de alquiler arrasaba también con la clase obrera que no se había endeudado antes y con los estratos inferiores de las clases medias, los más precarios y ajenos a las inversiones o herencias inmobiliarias del ciclo anterior. La privatización de viviendas públicas en alquiler y su transmisión a fondos de inversión desataron indignación y litigios judiciales. También se desarrollaron campañas de protestas como los Bloques en Lucha de Madrid o Raval contra Blackstone en Barcelona. Blackstone, al igual que muchos de los otros nuevos caseros corporativos, impuso fuertes subidas de alquileres o desalojos que facilitarían la reventa de los inmuebles. Esa compañía llegó a poseer 30.000 viviendas en 2017, lo que representaba un 20% de su portfolio inmobiliario en todo el mundo (Cinco Días, 18 septiembre 2018).

Durante ese mismo período también se articularon campañas anti-turismo como crítica a los efectos especulativos y del desplazamiento socio-espacial que provocan los alquileres turísticos a través de plataformas digitales como Airbnb (Gil y Sequera, 2020). Estas campañas y nuevas formas de militancia por el derecho a la vivienda y su condición de bien esencial de reproducción de la clase obrera han continuado, por una parte, la inercia de la PAH en cuanto a su alta visibilidad mediática y, por otra, han establecido más alianzas y negociaciones con partidos políticos e instituciones públicas que otros movimientos sociales como el de okupaciones, aunque la defensa de la okupación como táctica de resistencia ha continuado viva entre sus recursos políticos. Por último, la participación de los movimientos por la vivienda en la legislación autonómica y estatal para regular los precios del alquiler o evitar los desahucios sin alternativa habitacional asequible, entre otras demandas, ha configurado otro ámbito de contención que, no obstante, suele dar sus frutos en plazos largos de tiempo.

#### **4. Conclusiones**

La perspectiva de análisis que he elegido en este estudio puede ser erróneamente interpretada en dos sentidos: como determinista y como mecanicista. Es decir, podría concluirse, primero, que las estructuras sociales de la economía política de cada período histórico determinan las movilizaciones sociales del mismo período. En este trabajo he empleado a propósito el término "condiciones" para señalar su carácter plural y contingente al configurar el contexto de oportunidades y condicionamientos necesarios en el que operan los movimientos sociales. Este análisis proporciona una explicación general del desarrollo de los movimientos por la vivienda en España de acuerdo al condicionamiento del capitalismo y del régimen político en cada período, pero no permite establecer una ley universal de causalidad semejante para cualquier contexto geográfico e his-

tórico. De hecho, gracias a las acciones de resistencia y lucha social frente a esas condiciones, o a raíz de los resquicios de oposición que dejan, es posible alterar la flecha de la historia. Tampoco he esgrimido aquí una interpretación mecanicista por la cual los movimientos simplemente reflejen o reaccionen a las condiciones estructurales que los instigan. En la medida en que los agravios estructurales en forma de opresiones, desigualdades e injusticias tienen que ser percibidos, interpretados y considerados como una prioridad política para los activistas, la reacción a ese contexto no suele ser mecánica, del tipo estímulo-respuesta. La interpretación de los condicionamientos y de las oportunidades contextuales sugiere distintos cursos de acción posible y, por lo tanto, elecciones estratégicas por parte de los activistas (no menos que de sus oponentes). Del mismo modo, las preferencias organizativas, los recursos, la identidad política, el discurso movilizador o el repertorio de protesta no solo se articulan en función del contexto económico político general, sino también de acuerdo a oportunidades o urgencias más coyunturales, de rango menor. Lo que he querido destacar en esta investigación es que la atención a las condiciones estructurales más profundas y de largo alcance permite una explicación más completa de los movimientos en lo que se refiere a sus variaciones históricas que si nos ciñéramos solo a su dinámica movilizadora y componentes organizacionales.

En particular, en los epígrafes anteriores he argumentado primero que durante la dictadura se configuran cuatro condiciones estructurales fundamentales para entender el surgimiento y desarrollo de las luchas por la vivienda: 1) la promoción de la vivienda en propiedad, incluso en las modalidades subsidiadas por el Estado; 2) el abandono y la residualización de la vivienda social de alquiler y de promoción pública; 3) una creciente carencia y, por lo tanto, una demanda insatisfecha, de viviendas asequibles para la clase obrera; 4) un desarrollo extraordinario y especializado de la economía turística y de la construcción que contribuyen a la inflación de precios y a las burbujas inmobiliarias. Las luchas por la vivienda de la década de 1970 confrontaron la exclusión residencial que generaron esas condiciones, pero lo hicieron en convergencia con otras movilizaciones urbanas, sindicales y democratizadoras. Esa convergencia tuvo lugar en un marco de oportunidades políticas, económicas y sociales cuya expresión más destacada fue la crisis en torno a 1975 y la transición democrática. El ejemplo de la remodelación de barrios chabolistas en Madrid pone de manifiesto los éxitos alcanzados por una específica lucha por la vivienda en el largo plazo, cuando ya había decaído la movilización general del ciclo álgido de protesta.

En segundo lugar he sostenido que esas condiciones estructurales continuaron durante el período democrático pero se añadieron tres nuevas: 1) la financiarización creciente del mercado inmobiliario, con muy elevadas subidas inflacionarias y endeudamientos privados que provocaron dos burbujas inmobiliarias (1986-1991 y 1997-2007) y su estallido posterior; 2) el aumento también sin precedentes de la tasa de desocupación de viviendas construidas; y 3) la globalización creciente de la economía española con efec-

tos internos de reestructuración urbana y masiva edificación a la vez que un notable estancamiento salarial y creciente precariedad laboral en la clase obrera, ampliada ahora con una aportación de más de seis millones de inmigrantes internacionales. En consecuencia, el acceso a una vivienda asequible y digna siguió muy limitado a pesar del aumento de la oferta. Debido a la centralidad del tsunami urbanizador y edificador en el último ciclo económico antes de la crisis global de 2008, las luchas por la vivienda fueron adquiriendo también centralidad en la movilización ciudadana a lo largo del tiempo. El movimiento okupa, primero y a lo largo de todo el ciclo, y VdeVivienda más adelante, hacia el final del mismo, fueron las movilizaciones que más pusieron de relieve los cimientos de la especulación inmobiliaria en las carencias de políticas de vivienda satisfactorias para la mayor parte de la población insolvente, precarizada o empobrecida por las distintas formas de exclusión residencial.

En tercer lugar, el estallido de las crisis de 2007-2008 y sus derroteros posteriores llevan la financiarización inmobiliaria a una nueva fase en la que el rescate bancario, las políticas de austeridad y de reactivación de la inversión inmobiliaria se coaligan con una profunda depresión económica y una devastación de las condiciones sociales de vida de la clase obrera cuya manifestación más radical fueron los desahucios de primera residencia. Varios rasgos estructurales de este período se añaden a los legados anteriores: 1) la intensificación de las políticas neoliberales por medio de nuevas formas de endeudamiento a través de la troika que exigen más medidas de austeridad en el gasto público y de disciplinamiento salarial; 2) políticas de *shock* mediante el rescate bancario y la reactivación de la financiarización inmobiliaria que facilitan la entrada de fondos de inversión internacionales; 3) la burbuja del alquiler; 4) el dramático aumento de los desahucios hipotecarios, primero, e “invisibles” por alquiler, después. La gestión política de la crisis financiera global y del colapso del anterior modelo inmobiliario somete a España a las directrices de la troika y de este modo se implementan masivas transferencias de dinero público a los mismos agentes capitalistas beneficiados del ciclo anterior. El movimiento anti-desahucios, cuya expresión organizativa más articulada fue la PAH, respondió a esas dinámicas con campañas movilizadoras novedosas y una composición de clase obrera e interseccional protagonista en las protestas. El núcleo de reproducción social que son las necesidades residenciales vuelve a la centralidad de las luchas urbanas. Aunque el clímax del movimiento 15M coaliga diversas formas de oposición anti-austeritaria, el movimiento por la vivienda conserva su autonomía y su foco reivindicativo singular antes y después de los años de mayor movilización (2011-2014). A medida que avanza el ciclo post-crisis y se configura la burbuja de alquiler, los sindicatos de inquilinos continúan la misma tendencia movilizadora aunque más especializada en cuanto a la problemática de vivienda se refiere. La campaña por la supresión de los alquileres y el resurgimiento de las huelgas de alquileres en combinación con otras formas de movilización anti-desahucios durante la pandemia de 2020-2021 siguen cuestionando los efectos de pobreza causados por el modelo de capitalismo inmobiliario dominante.

Por último, el presente estudio se distingue de enfoques institucionalistas para los que las decisiones políticas, la cohesión de las élites y la mayor o menor tolerancia del régimen político al activismo no institucional serían los principales factores explicativos de la movilización contenciosa. La dependencia de legados institucionales cerraría el círculo. Por el contrario, la tesis que defiende en este trabajo es que las condiciones estructurales más significativas conjugan tanto ciertos aspectos del régimen político como del desarrollo capitalista. De acuerdo al análisis realizado de las dimensiones inmobiliarias y residenciales del caso español, la persistencia de ciertas condiciones estructurales a lo largo de casi seis décadas ha estado también sometida a variaciones significativas que han modificado la naturaleza del modelo de acumulación capitalista en cada periodo y, en consecuencia, las modalidades de respuestas movilizadoras por parte de la clase obrera en la esfera reproductiva.

En consecuencia, es necesario especificar los ciclos de la economía política para detectar los ciclos de movilización popular, aunque las coincidencias o secuencias cronológicas no sean mecánicamente predecibles. Por ejemplo, los momentos de mayor fervor y confluencias movilizadoras se concentraron en períodos de unos tres años tanto en la etapa de transición democrática (1976-1979 aproximadamente) como en la que sucedió a la crisis financiera de 2008 (2011-2014). Sin embargo, el movimiento okupa se desplegó con lentitud y menos visibilidad, pero también con una capilaridad que reunía a diversos movimientos sociales, en períodos tanto de reflujo como de picos movilizadores. En este sentido, el movimiento okupa fue el movimiento urbano y de vivienda más radical en cuanto que cuestionó los fundamentos estructurales del sistema inmobiliario (especulación, desocupación de inmuebles, precariedad y políticas neoliberales) incluso durante los períodos de crecimiento económico. Al mismo tiempo, fue el de menor composición obrera relativa, en comparación a sus predecesores y sucesores, los cuales reaccionaron de forma más concentrada en la exclusión residencial a partir de la exacerbación de las crisis económicas y políticas. En este sentido, el movimiento ciudadano de la transición y el reciente movimiento anti-desahucios han sido más radicales en cuanto a la amplia movilización de clase e interseccional que comportaron. Unos movimientos producen novedades organizativas y en los repertorios de protesta que son legados a las luchas siguientes, pero son las consecuencias sociales más destacadas de cada ciclo de desarrollo capitalista las que fuerzan a cada movimiento a responder estratégicamente. De este modo, en la última etapa la oleada de desahucios y el rescate bancario demarcaron un campo de batalla desconocido hasta entonces, aunque superpuesto a las tendencias previas de un sistema inmobiliario crecientemente escorado hacia la propiedad, la especulación y la financiarización.

## 5. Referencias bibliográficas

- Adell, Ramón y Miguel A. Martínez (eds.). (2004). *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos*. La Catarata.
- Aguilar, Susana y Alberto Fernández (2010). El movimiento por la vivienda digna en España o el porqué del fracaso de una protesta con amplia base social. *Revista Internacional de Sociología*, 68(3), 679-704. <https://doi.org/10.3989/ris.2008.12.01>
- Aguilera, Thomas (2017). *Gouverner les illégalismes urbains. Les politiques publiques face aux squats et aux bidonvilles dans les régions de Paris et de Madrid*. Dalloz.
- Aisa, Manuel (2015). *La huelga de alquileres y el comité de defensa económica*. Lokal.
- Álvarez-de Andrés, Eva (2020). Necropolítica de vivienda: 40 años desmantelando la "informalidad" en Madrid (1979-2019). *Eure*, 46(139), 5-27. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000300005>
- Barker, Colin; Laurence Cox, John Krinsky y Alf Gunvald Nilsen (eds.) (2013). *Marxism and Social Movements*. Brill. <https://doi.org/10.1163/9789004251434>
- Barranco, Oriol, Miguel A. Martínez y Robert González (2018). La PAH y la emergencia habitacional. En S. Martí (eds.) *Movimientos sociales y derecho a la ciudad* (pp. 54-59). Icaria.
- Berger, Stefan y Holger Nehring (2017). *The History of Social Movements in Global Perspective. A Survey*. Palgrave Macmillan. <https://doi.org/10.1057/978-1-137-30427-8>
- Blanco, Roberto (2011). *¿Qué pasa? Que aún no tenemos casa*. Fundación Aurora Intermitente.
- Castells, Manuel (1983). *The City and the Grassroots. A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. University of California Press.
- CGPJ (Consejo General del Poder Judicial) (2020). Desahucios, estadísticas, datos y gráficos. [epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-hoy-graficos-cgpj/230/espana/106](http://epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-hoy-graficos-cgpj/230/espana/106)
- Coordinadora de Vivienda de la Comunidad de Madrid (2017). *La vivienda no es delito. Recuperando un derecho*. El Viejo Topo.
- Della Porta, Donatella (2015). *Social Movements in Times of Austerity*. Polity Press. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199678402.013.11>
- Díaz Orueta, Fernando (2010). Regímenes urbanos y movimiento ciudadano en Valencia. *Cuaderno Urbano*, 9(9), 275-294. <https://doi.org/10.30972/crn.99912>
- Ealham, Chris (2005). *Class, Culture and Conflict in Barcelona 1898-1937*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203493557>
- FAGC (Federación Anarquista de Gran Canaria), Sindicat de Barri del Poble Sec y Espai Veïnal del Cabanyal (2020). *Armas de barrio. Luchas por la vivienda y autoorganización*. Milvus.
- FEANTSA y Abbé Pierre Foundation (2018). *Third Overview of Housing Exclusion in Europe*. FEANTSA and Abbé Pierre Foundation, ([enlace](#)).
- Fernández Durán, Ramón (1993). *La explosión del desorden. La metrópoli como espacio de la crisis global*. Fundamentos.
- Fernández Durán, Ramón (2006). *El tsunami urbanizador español y mundial*. Virus.

Gabarre, Manuel (2019). *Tocar fondo: La mano invisible detrás de la subida del alquiler*. Traficantes de Sueños.

García-Lamarca, Melissa (2020). Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: Emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>

Gil, Javier y Jorge Sequera (2020). The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>

Gobierno de España (2016). *Estudio-Mapa sobre Vivienda y Población Gitana, 2015. Informe Septiembre de 2016*. Ministerio de Sanidad - Servicios Sociales e Igualdad.

INE (2013). Censos de Población y Viviendas 2011. Nota de prensa, ([enlace](#)).

Levi, Simona y Sergio Salgado (2017). *Votar y cobrar. La impunidad como forma de gobierno*. Capitán Swing.

López, Isidro y Emmanuel Rodríguez (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Traficantes de Sueños.

Martí, Marc y Jordi Bonet (2008). *Los movimientos urbanos: de la identidad a la glocalidad*. Scripta Nova, 12(270).

Martínez, Miguel A. y Ángela García (2015). Ocupar las plazas, liberar edificios. *ACME An International E-Journal for Critical Geographies*, 14(1), 157-184.

Martínez, Miguel A. (2016). Between autonomy and hybridity: urban struggles within the 15m movement in Madrid. En M. Mayer, C. Thörn y H. Thörn (eds.) *Urban Uprisings: Challenging the neoliberal city in Europe* (pp. 253-281). Palgrave Macmillan-Springer. [https://doi.org/10.1057/978-1-137-50509-5\\_9](https://doi.org/10.1057/978-1-137-50509-5_9)

Martínez, Miguel A. (2018). Introduction: The Politics of Squatting, Time Frames and Socio-Spatial Contexts. En M.A. Martínez (ed.), *The Urban Politics of Squatters' Movements* (pp. 1-21). Palgrave. <https://doi.org/10.1057/978-1-349-95314-1>

Martínez, Miguel A. (2019). Bitter wins or a long distance race? Social and political outcomes of the Spanish housing movement. *Housing Studies*, 34(10), 1588-1611. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447094>

Martínez, Miguel A. (2020a). Mutating mobilisations during the pandemic crisis in Spain. *Interface*, 12(1), 15-21. <https://doi.org/10.31235/osf.io/4gyxn>

Martínez, Miguel A. (2020b). *Squatters in the Capitalist City. Housing, Justice, and Urban Politics*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315719023>

Naredo, José Manuel y Antonio Montiel (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Icaria.

Obra Social (2018). *¡La vivienda para quien la habita! Informe sobre la okupación de vivienda vacía en Catalunya*. Obra Social.

Ofer, Inbal (2017). "Right to the City": Squatting, Squatters and Urban Change in Franco's Spain. En F. Anders y A. Seldmaier (eds.), *Public Goods versus Economic Interests. Global Perspectives on the History of Squatting* (pp. 150-169). Routledge.

- Palomera, Jaime (2014). How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighbourhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218-235. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12055>
- Palomera, Jaime (2018). Sindicalismo inquilino. Democratizar la vivienda en la era del capitalismo financiarizado. En Martí, Salvador et al. (eds.) *Movimientos sociales y derecho a la ciudad* (pp. 71-87). Icaria.
- Paniagua, José León (2014). La vivienda en Madrid durante la primera década del Siglo XXI. En Club de Debates Urbanos (ed.) *Madrid. Materia de debate. II Burbujas* (pp. 49-84). Club de Debates Urbanos.
- Pareja, Montserrat (2010). El régimen de tenencia de la vivienda en España. En J. Leal (ed.), *La política de vivienda en España* (pp. 101-128). Pablo Iglesias.
- Pérez-Caramés, Antía; Enrique Ortega-Rivera, Diego López de Lera y Josefina Domínguez-Mujica (2018). La emigración española en tiempos de crisis (2008-2017): análisis comparado de los flujos a América Latina y Europa. *Notas de población*, 107: 11-40. <https://doi.org/10.18356/cc1c59ab-es>
- Provivienda (2020). *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler*. Provienda.
- Renes, Víctor (2008). Las remodelaciones de los barrios de Madrid: memoria de una lucha vecinal. En V. Pérez y P. Sánchez (eds.) *Memoria Ciudadana y Movimiento Vecinal. Madrid 1968-2008* (pp. 148-171). La Catarata.
- Rodríguez, Emmanuel (2015). *Por qué fracasó la democracia en España. La Transición y el régimen del 78*. Traficantes de Sueños.
- Sampedro, Víctor (ed.) (2005). *13-M. Multitudes on line*. La Catarata.
- Sánchez-Mato, Carlos y Eduardo Garzón (2019). *919 días ¡Sí se podía! Cómo el Ayuntamiento de Madrid puso la economía al servicio de la gente*. Akal.
- Sánchez-Mato, Carlos (2020). ¿Y si recuperamos el dinero del rescate bancario?, *lultimahora.es*, 4 de julio, ([enlace](#)).
- Seminario de historia política y social de las okupaciones en Madrid-metrópolis (2015). *Okupa Madrid (1985-2011): Memoria, reflexión, debate y autogestión colectiva del conocimiento*. Autoedición.
- Trilla, Carme (2010). Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda. En J. Leal (ed.) *La política de vivienda en España* (pp.129-166). Pablo Iglesias.
- Villasante, Tomás R. (1984). *Comunidades locales. Análisis, movimientos sociales y alternativas*. IEAL.
- Villasante, Tomás R.; Julio Alguacil Gómez, Concha Denche Morón, Agustín Hernández Aja, Concha León e Isabela Velázquez Valoria (1989). *Retrato de chabolista con piso. Análisis de redes sociales en la remodelación de barrios de Madrid*. IVIMA-SGV-Alfoz. <http://oa.upm.es/14695/>