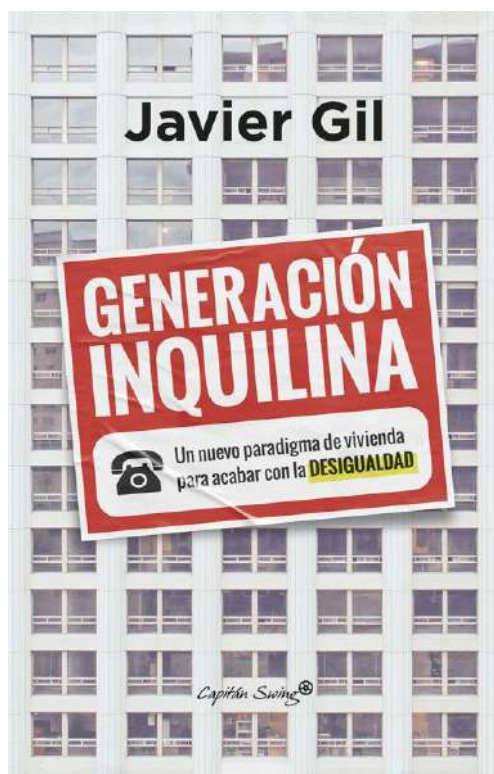


# GENERACIÓN INQUILINA

*Un nuevo paradigma de vivienda para acabar con la desigualdad*

JAVIER GIL



**EN LIBRERÍAS: 9-3-2026**

**«La vivienda se ha convertido en el mayor depósito de riqueza del planeta. El valor acumulado en bienes inmuebles supera con creces al de todas las empresas cotizadas, al de todo el oro extraído en la historia, al de las reservas globales de petróleo y al de los títulos de deuda. La riqueza inmobiliaria mundial equivale a más de veinticinco veces la capitalización conjunta de Apple, Microsoft, NVIDIA, Alphabet, Amazon y Tesla».**

JAVIER GIL

## GENERACIÓN INQUILINA

*Generación Inquilina* ofrece una mirada **crítica y esperanzadora** ante uno de los mayores retos de nuestro tiempo: **la crisis de la vivienda**, un problema estructural y político. La vivienda se ha convertido en el **principal activo financiero del capitalismo contemporáneo, base de un sistema rentista** que obtiene beneficios no de producir, sino de **poseer**, donde la **especulación** es el **motor económico**.

El **aumento constante del precio de la vivienda** ha hecho que acceder a la propiedad sea **inalcanzable** para gran parte de la población. De este contexto surge una nueva generación: la **generación inquilina**, que vive de alquiler por exclusión. Independientemente de su nivel de estudios, trabajo o esfuerzo, su bienestar depende de la posibilidad de **heredar**, lo que evidencia un escenario social donde la propiedad determina la **posición en la jerarquía económica**.

Educada bajo la **promesa** de la vida de **clase media**, esta generación se enfrenta a un sistema que **bloquea su horizonte vital**, donde los ingresos no garantizan su estabilidad y el hogar que habita se convierte un objetivo estratégico para la obtención de beneficios. El capitalismo rentista transforma la **vivienda en fuente de riqueza para unos pocos** y la vuelve **inaccesible para la mayoría**.

En *Generación inquilina*, el Investigador del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) y doctor en Sociología por la UNED, [Javier Gil](#), analiza cómo este cambio **fractura los cimientos del bienestar** y acelera la **desigualdad**. El mercado del alquiler se ha convertido en una **fuentes de empobrecimiento**, y el acceso a la vivienda define quién puede vivir con seguridad y quién queda **condenado a la precariedad**.

Históricamente, los pactos sociales descansaban en la expectativa de que **cada generación viviría mejor que la anterior**. Durante gran parte del siglo XX, esto se sostenía en un **modelo fordista-keynesiano**, caracterizado por crecimiento económico sostenido, empleo estable, expansión del bienestar y acceso a la

propiedad. La **posesión de la vivienda** se consolidó como **símbolo de estabilidad y ascenso social**, mientras el **Estado garantizaba condiciones materiales** que mantenían cohesionada a la sociedad. Este modelo reforzó el consumo de masas y la expansión de la propiedad, pilares de una **sociedad de clases medias**, que permitió a amplios sectores sentirse parte de un mismo horizonte de prosperidad.

El cambio comenzó con el auge del **neoliberalismo** en los años **setenta**, un proyecto político que impulsó la **desposesión de la clase trabajadora** mediante recorte de derechos laborales, privatización de servicios públicos y subordinación del bienestar colectivo a la rentabilidad de los mercados. Durante las décadas siguientes, los Estados promovieron el acceso masivo a la propiedad **abaratando el crédito y desregulando la intermediación financiera**, convirtiendo la vivienda en **motor del endeudamiento doméstico, beneficio bancario y crecimiento económico**. Se consolidó así un nuevo pacto social: ante la **retirada progresiva del Estado como garante de seguridad**, cada familia debía asegurar su bienestar mediante la adquisición de vivienda, reforzando la ilusión de una clase media universal.

**En 2008, este sistema colapsó.** La prosperidad sostenida en crédito, deuda y precios en aumento resultó ser un **espejismo**. La **crisis** arrasó la economía y obligó a los Estados a intervenir, **rescatando mercados** mientras amplios sectores sociales quedaban desprotegidos. El crédito dejó de dirigirse a los hogares y se concentró en los **mercados financieros**, favoreciendo **fondos de inversión y élites patrimoniales**, que aprovecharon la crisis para **adquirir viviendas a gran escala**. La demanda residencial fue reemplazada en parte por demanda **especulativa y globalizada**, aumentando la concentración de la propiedad y la exclusión de la mayoría.

Este proceso marca el paso hacia el **capitalismo rentista**. A diferencia de la economía productiva, se organiza en torno a la propiedad y **explotación de activos** más que en la producción de bienes. Su lógica no es fabricar ni vender, sino poseer y controlar aquello que genera renta: viviendas, acciones, patentes o

infraestructuras. En consecuencia, la **riqueza** y la **posición social** dependen cada vez más de los **activos que se poseen** y menos del empleo o del **salario**.

El problema de esta economía es que, en lugar de crear valor nuevo, se limita a **apropiarse de la riqueza existente** y **reorganizarla para sostener beneficios**. Sus efectos sociales son devastadores: desplaza recursos de la mayoría hacia quienes controlan los activos, presiona los salarios, encarece la vida y convierte **necesidades básicas** como la vivienda en **fuentes permanentes de extracción de renta**.

El **rentismo** ha conquistado el **corazón del capitalismo contemporáneo**. La riqueza se transfiere cada vez más hacia el sector financiero y hacia quienes acumulan activos. Michael Hudson describe este proceso como un **«parásito del sistema»**; Costas Lapavistas como **«expropiación financiera»**; y Nancy Fraser lo llama **«capitalismo caníbal»**, porque devora las bases sociales, ecológicas y políticas que sostienen la vida y la economía.

El libro sitúa al lector en un escenario global marcado por profundas transformaciones en los mercados urbanos y la inversión, donde la financiación de la vivienda genera **procesos especulativos de gran escala**. Analiza el papel creciente de grandes fondos de inversión como **Blackstone** y el impacto de plataformas digitales como **Airbnb**, que redefinen el uso residencial tradicional, y tensionan el acceso a la vivienda.

Asimismo, examina las **consecuencias sociales** del surgimiento de la generación inquilina, caracterizada por la dificultad de acceso a la propiedad y la consolidación del alquiler como única opción habitacional. Se abordan los conflictos en torno a las **políticas públicas de vivienda**, las **presiones sobre las administraciones** y los procesos de **organización social** que visibilizan estas problemáticas, así como **nuevas percepciones colectivas** acerca del derecho a la vivienda y su papel dentro del bienestar social.

Finalmente, el libro plantea un análisis crítico de los **límites y vulnerabilidades**

**del modelo** basado en la rentabilidad inmobiliaria, **explorando alternativas** que priorizan el acceso, la estabilidad y la función social de la vivienda. Se examinan **experiencias comunitarias** y **propuestas innovadoras** que buscan reequilibrar el sistema, y se plantea la posibilidad de una **transformación estructural** impulsada por los cambios sociales y generacionales.

La obra concluye señalando el **potencial de las nuevas generaciones** para cambiar las políticas y en la concepción de la vivienda. Se plantea una **oportunidad histórica**: las grietas del capitalismo rentista revelan su fragilidad y dejan entrever la posibilidad de un **nuevo ciclo de justicia y democracia**. La generación inquilina padece ese sistema, pero también puede transformarlo, impulsando una **nueva forma de vivir, producir y organizar la sociedad**.

## JAVIER GIL



**Javier Gil** (Madrid, 1985) es investigador del **Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC)** y **doctor en Sociología** por la UNED. Ha realizados estancias postdoctorales en el Institute for Housing and Urban Research de la Universidad de Uppsala (Suecia) y en el Departamento de Sociología II de la UNED. Su trabajo se centra en el estudio de la **financiación de la vivienda, la sociología urbana, las políticas de vivienda, las plataformas digitales y los movimientos sociales en torno al derecho a la vivienda**.

Ha participado en numerosos proyectos de investigación **nacionales e internacionales** sobre la cuestión de la vivienda y actualmente dirige en el CSIC el proyecto “La nueva economía política de la vivienda: megacaseros globales, generación inquilina y política de vivienda”.

Sus trabajos han sido publicados en revistas internacionales de alto impacto como *Housing Studies*, *Urban Studies*, *International Journal of Housing Policy*, *Cities y Housing*, *Theory and Society*.

Además de su labor académica, Javier Gil ha desarrollado una intensa **actividad divulgativa**. Colabora habitualmente con medios como **El País**, **eldiario.es**, **Público**, **El Salto** o **RTVE**. En 2021 fue reconocido por la UNED y el Banco Santander por su labor de divulgación en medios de comunicación y redes sociales, donde se ha consolidado como una de las **voces más influyentes** en el debate sobre la crisis de la vivienda.

Asimismo, **ha asesorado a administraciones públicas nacionales e internacionales** en materia de vivienda y ha formado parte del Consejo Asesor Global para las Directrices de Derechos Humanos sobre la Financiación de la Vivienda, una iniciativa impulsada por Leilani Farha, ex Relatora Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, destinada a ofrecer recomendaciones a gobiernos de todo el mundo en materia de política de vivienda.

En 2017 participó en la fundación del **Sindicato de Inquilinas de Madrid**, donde desarrolla una **militancia activa** acompañando a personas con problemas de vivienda y participando en campañas, negociaciones institucionales y acciones colectivas. Esta experiencia le ha permitido comprender la vivienda desde una perspectiva compartida, y sus análisis están profundamente influenciados por estas experiencias colectivas.

## **FICHA TÉCNICA:**

**Título:** *Generación inquilina*

**Autor:** Javier Gil

**Editorial:** Capitán Swing

**PVP:** 20 €

**Formato:** 140 x 220 mm

**Páginas:** 248

**Fecha de publicación:** 9-3-26

**ISBN:** 979-13-991059-8-8