

Traduccions

Accommodating 'generation rent': Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain

Donant veu a la 'Generació Llogatera'. Desestabilitzant els discursos dominants sobre la reforma del mercat de lloguer a Catalunya i Espanya

Lorenzo Vidal / Uppsala University, Universidad Nacional de Educación a Distancia / <https://orcid.org/0000-0002-3121-8649>

Javier Gil / Universidad Nacional de Educación a Distancia / <https://orcid.org/0000-0002-5026-1810>

Javier Gil / Uppsala University / <https://orcid.org/0000-0001-5511-2390>

Traducció:

Marco Aparicio Wilhelmi / Departament de Dret Públic, Universitat de Girona / <https://orcid.org/0000-0003-1690-0858>

Miguel Ruiz Díaz-Reixa / Departament d'Antropologia Social, Universitat de Barcelona; Departament de Dret Públic, Universitat de Girona / <https://orcid.org/0009-0005-8194-8497>

Resum

A les àrees urbanes contemporànies, una 'generació llogatera' està trobant refugi en habitatges de lloguer privat cars i precaris. Organitzacions de llogateres i iniciatives legislatives han estat actuant per millorar les condicions d'habitatge de les persones llogateres, però s'han trobat amb una forta resistència i han provocat intensos debats polítics i acadèmics. Aquest article analitza els discursos utilitzats pels actors dominants implicats en els canvis legislatius que afecten el sector del lloguer privat a Catalunya i Espanya. A través d'una anàlisi discursiva crítica de les posicions dels governs, els partits de l'oposició i les organitzacions d'arrendadors, identifiquem tres arguments principals emprats per limitar o impugnar mesures «post-neoliberals» que afavoreixen les persones llogateres: «el propietari vulnerable», «els efectes contraproductius» i «la violació dels drets de propietat». Cadascun d'aquests arguments es sotmet a un escrutini teòric i empíric, revelant-ne importants febleses. En qüestionar els discursos dominants, contribuïm a l'avanç dels termes del debat i esbossem les coordenades per a un contradiscurs fonamentat en la teoria crítica i en els interessos de les llogateres, enlloc d'aquells dels rendistes.

Paraules clau

Generació llogatera, reforma mercat del lloguer, propietari vulnerable.

Abstract

In contemporary urban areas, a growing 'generation rent' is finding shelter in expensive and precarious private rental housing. Tenant organisations and legislative initiatives have been pushing to improve housing conditions for renters, yet have been met with strong resistance. Intense policy and academic debates have ensued. This paper delves into the discourses used by dominant actors involved in legislative changes affecting the private rental sector in Catalonia and Spain. Through a critical discourse analysis of the positions of governments, opposition parties and landlord organisations, we identify three main arguments employed to limit or contest 'post-neoliberal' measures favouring tenants: 'the vulnerable landlord', 'the counterproductive effects' and 'the violation of property rights'. Each of these arguments is placed under theoretical and empirical scrutiny, revealing important weaknesses. By unsettling dominant discourses, we contribute to advancing the terms of the debates and sketch out the coordinates for a counter-discourse informed by critical theory and the interests of renters rather than rentiers.

Keywords

Generation rent, housing reform, vulnerable landlord.

INTRODUCCIÓ

El mercat del lloguer privat ha ressorgit de les contradiccions de les societats financiaritzades de propietaris, esdevenint central en els conflictes urbans contemporanis (Aalbers et al., 2020). D'aquest procés ha sorgit una nova «generació llogatera», especialment en els països profundament afectats per la crisi financera global del 2008 (Byrne, 2020). Després de dècades de desregulació neoliberal, el mercat de lloguer privat ha esdevingut una opció d'habitatge relativament cara, precària i de baixa qualitat (Daniel et al., 2023; Mckee et al., 2017; Waldron, 2021). En aquest escenari, les organitzacions de llogateres i les iniciatives legislatives han pressionat per un “New Deal” (Nou Pacte) per a les llogateres, però s'enfronten a una forta oposició (Vidal, 2021).

Tant des de l'esfera pública com des de l'acadèmia, s'estan recosiderant i debatent intensament diverses mesures protectores per a les llogateres i estratègies per a l'habitatge de lloguer assequible. Els controls de les rendes del lloguer s'han tornat a posar sobre la taula i han suscitat nous debats en països com ara a Alemanya (Cohen, 2023), al Regne Unit (Marsh et al., 2022; Slater, 2021), Irlanda (O'Toole, 2023), Hong Kong (Lau, 2019) i Espanya (Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2022), entre d'altres. L'augment dels lloguers també ha suscitat un debat sobre la seva relació amb l'oferta d'habitatge, que ha adquirit una rellevància particular als EUA al voltant d'una dicotomia popularitzada NIMBY-YIMBY (*Not in my backyard – Yes in my backyard*) (Been et al., 2018; Manville et al., 2022; Rodríguez-Pose and Storper, 2019, 2020). També s'han plantejat les conseqüències distributives de les intervencions públiques sobre el mercat de lloguer residencial privat i les seves implicacions per als petits propietaris (Hulse et al., 2019; Rabiya, 2020; Tranjan, 2023). Al centre d'aquests debats hi ha enfocaments contradictoris per abordar la crisi global de l'accessibilitat a l'habitatge urbà (Wetzstein, 2017). També reflecteixen interessos materials contradictoris al voltant de les relacions de propietat d'habitatge.

El que està en disputa, en última instància, són els marcs mercantils de governança i les polítiques urbanes i d'habitatge, específicament en el sector de l'habitatge privat. Un cos creixent de literatura ha examinat moviments polítics recents en diversos contextos que s'allunyen de les lògiques de mercat en el sector del lloguer a través de la perspectiva de la «post-neoliberalització» (Byrne, 2022; Hochstenbach, 2023; Kadi et al., 2021; Schipper, 2015). Tots els estudis assenyalen desviacions variades, limitades i disputades de les lògiques neoliberals de la mercantilització i el domini del mercat. Kadi et al. (2021: 15–17) destaquen els «discursos neoliberals» i la «influència de la indústria immobiliària i del sector financer», exercida mitjançant el lobbisme i els vincles amb els partits governants, com alguns dels «factors estructurals» que impedeixen transformacions polítiques més profundes. Aquesta diagnosi coincideix amb la d'altres estudis que destaquen la importància del discurs i la ideologia, «entesa en un sentit ampli com a creences dominants avalades pels actors polítics clau» (Marsh et al., 2022), en la configuració de la regulació del mercat de lloguer (ibid, Bryant, 2004; Lau, 2019).

En aquest article apliquem la perspectiva de la «post-neoliberalització» per seleccionar i discutir les mesures a favor de les persones llogateres que s'han introduït en el mercat de lloguer residencial a Catalunya i Espanya en els darrers anys. Els drets i les proteccions de les llogateres s'han ampliat de manera desigual i limitada, i s'han enfrontat a importants revessos legals i a una forta reacció política. El nostre objectiu és identificar els principals arguments emprats pels governs, els partits de l'oposició i les organitzacions d'arrendadors per limitar i/o

impugnar les mesures a favor de les llogateres, tot sotmetent aquests arguments a un escrutini teòric i empíric. L'objectiu és desmitificar i problematitzar les suposicions i la base empírica limitada que sustenten aquests arguments. Els interessos materials en joc en aquest camp de batalla discursiu també es posen de manifest a través d'una contextualització en termes d'economia política. En conjunt, es presenta una anàlisi i una avaluació crítica dels discursos que qüestionen les mesures a favor de les llogateres.

Mentre que els debats actuals sobre diferents proteccions per a les llogateres i estratègies per a l'habitatge de lloguer assequible sovint es desenvolupen de manera aïllada, els considerem part d'una disputa més àmplia entre el paradigma neoliberal establert i els paradigmes "post-neoliberals" emergents. Aquest enfocament ajuda a aclarir els termes i les condicions d'aquests debats, en els que després pretenem aprofundir a partir del cas català/espanyol. Aquest darrer exemple es pot considerar un «cas paradigmàtic» (Flyvbjerg, 2006) de l'ascens del lloguer privat de les cendres de la crisi hipotecària del 2008 i la problemàtica d'accessibilitat a l'habitatge i les lluites sociolegals associades. En aquest sentit, té un valor prototípic per traçar les línies de batalla discursives que s'estan dibuixant al voltant de la qüestió contemporània de l'habitatge de lloguer (Soederberg, 2018). Mitjançant aquest enfocament, contribuïm a caracteritzar i avançar els termes d'aquesta qüestió que es debat a mesura que es desenvolupa en diferents geografies. Concretament, identificant els arguments més contundents mobilitzats per limitar els drets de les llogateres i revelant-ne les febleses teòriques i empíriques. A través d'aquest enfocament, també emergeixen els contorns d'un contradiscurs, que apunta al caràcter monopolista de la propietat del sòl i es fonamenta en la tradició del constitucionalisme social i en la història de l'intervencionisme públic en matèria d'habitatge.

L'article s'estructura de la manera següent. La secció que segueix exposa la metodologia d'anàlisi del discurs crític emprada i l'emmarca en l'àmbit de l'economia política. Les tres seccions subsegüents es dediquen a analitzar i avaluar críticament un dels tres arguments principals identificats: el «propietari vulnerable», els «efectes contraproductius» i la «violació dels drets de propietat». La secció de conclusions resumeix l'anàlisi, que subratlla les mancances teòriques i empíriques dels discursos dominants i esbossa les bases d'un contradiscurs que s'inspira en els interessos de les llogateres en lloc d'aquells dels rendistes.

ANÀLISI DEL CONTEXT I DEL CONTINGUT DELS DISCURSOS DOMINANTS SOBRE LA QÜESTIÓ DE L'HABITATGE DE LLOGUER

L'actual qüestió de l'habitatge de lloguer (Soederberg, 2018) està relacionada amb el transvasament de capital cap als seus circuits "secundaris" i "quaternaris" (Aalbers, 2008), és a dir, l'entorn construït i les finances, en la seva recerca de rendibilitat. La «hipermercantilització de l'habitatge», impulsada pel projecte neoliberal (Marcuse i Madden, 2016), l'ha facilitat com a conducte per als fluxos de capital que busquen «solucions espai temporals» (Harvey, 2006) a crisis recurrents. És en aquest sentit que es pot entendre el desplaçament de capital del mercat hipotecari al del lloguer. L'expansió del crèdit hipotecari ha impulsat els preus de l'habitatge cada cop més enllà de l'abast dels ingressos familiars (Aalbers et al., 2020). Allà on aquesta dinàmica es va portar més lluny, va produir la crisi financera global del 2008. La posterior devaluació laboral i les noves regulacions financeres van allunyar encara més l'horitzó de l'accés a l'habitatge en

propietat (Byrne, 2020). Des de llavors, la inversió en propietat d'habitatges ha estat impulsada per inversors institucionals i individuals, reforçada per polítiques que promouen la privatització de l'habitatge públic i el creixement del mercat privat (Aalbers et al., 2020; Hochstenbach, 2023; Ronald and Kadi, 2018).

A l'Espanya post-crisi, aquest desplaçament va ser possible gràcies a un paquet de polítiques que va liberalitzar els contractes de lloguer, va oferir exempcions fiscals a les societats anònimes cotitzades d'inversió immobiliària (SOCIMIs) i va privatitzar grans carteres d'habitatges (Gil & Martínez, 2021; Vives, 2018). Aquest paquet de polítiques va contribuir a generar expectatives de rendibilitat en el mercat de lloguer privat i de revalorització de l'habitatge en general. En particular, va ajudar els bancs rescatats a desfer-se dels seus "actius tòxics" i a netejar els seus balanços per complir les normatives internacionals i de la UE (Yrigoy, 2020). Com a resultat d'aquest «règim de resolució de la crisi post-2008» (García-Lamarca, 2020), els inversors institucionals globals van adquirir una participació en el mercat de lloguer residencial espanyol i català, mentre que una «generació d'arrendadors» (Ronald i Kadi, 2018) també es va beneficiar d'aquest marc nou. Aquesta va aprofitar la riquesa acumulada durant els cicles anteriors per adquirir propietats devaluades i incorporar-les a un mercat de lloguer en expansió (Boertien i López-Gay, 2023). En conjunt, tant la gestió macroeconòmica com una classe de propietaris diversificada van alinear els seus interessos al voltant d'uns lloguers elevats.

Aquesta trajectòria es va enfrontar a la resistència de les organitzacions recentment establertes pel dret a l'habitatge i en defensa de les llogateres (García-Lamarca, 2017; Martínez, 2019; Martínez i Gil, 2022). L'organització de base, les accions i les iniciatives legislatives populars han impulsat canvis normatius recents tant al parlament espanyol com al català, que té competències significatives en matèria d'habitatge¹. Aquests canvis es van produir enmig de canvis electorals arran del descontent social sorgit de la crisi del 2008, que a Catalunya també es va manifestar a través del moviment independentista (Charnock et al., 2014). Les noves plataformes municipalistes van aconseguir victòries importants a escala local el 2015, incloent-hi l'alcaldia de Barcelona a mans d'una activista pel dret a l'habitatge, i el nou partit populista d'esquerres Podemos es va unir a un govern de centreesquerra el 2019. Al Parlament de Catalunya, els canvis legislatius van rebre el suport dels partits independentistes, en part com a tàctica de confrontació institucional amb Espanya en matèria de competències.

La columna central de la taula 1 resumeix les principals mesures «post-neoliberals» introduïdes a favor de les llogateres del mercat privat, incloses les adoptades durant la resposta a l'emergència de la Covid-19 (Reial Decret Llei 11/2020). El Tribunal Constitucional espanyol va anul·lar la llei catalana de control del lloguer (Llei 11/2020) un any i mig després de la seva introducció per excés de competències. Alguns articles de la llei catalana per fer front a l'emergència en el sector de l'habitatge (Llei 24/2015) i les seves extensions (Decret 17/2019 i Llei 1/2022) també han patit suspensions temporals o revocacions permanents per la mateixa raó. La Llei espanyola del Dret a l'Habitatge (12/2023) es va veure aturada en un bloqueig polític durant 3 anys, abans de ser finalment aprovada coincidint amb el tram final abans de les eleccions autonòmiques i municipals de maig de 2023.

¹ L'estatus constitucional de Catalunya com a *Comunitat Autònoma* i el seu Estatut d'Autonomia li atorguen plenes competències en l'àmbit de l'habitatge. No obstant això, l'estat central espanyol és responsable de la legislació civil i mercantil que regula els contractes vinculats a l'accés a l'habitatge, inclosa la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU).

Taula 1 | Mesures a favor dels llogaters i discursos dominants

LLEI	MESURES CLAU	PROPIETARI VULNERABLE	EFFECTES CONTRA-PRODUENTS	VIOLACIÓ DELS DRETS DE PROPIETAT
Catalunya				
Llei 24/2015 + Decret 17/2019 i Llei 1/2022	• “Gran tenidor” (persona física +15 habitatges; persona jurídica +10 habitatges) oferta obligatòria de lloguer social abans de desnonament a llogateres vulnerables • Oferta obligatòria de lloguer social per part de «gran tenidor» a llogateres vulnerables quan s’acaba el contracte de lloguer • Oferta obligatòria de lloguer social a ocupants irregulars vulnerables de propietats buides d’entitats financeres i fons d’inversió ocupades abans de l’01/06/2021	G	O, P	O, P
Llei 11/2020	• Topalls al preu del lloguer a zones de mercat tensionat • “Arrendadors vulnerables” eximits dels topalls per a lloguers per sota de l’índex de referència i de la reducció obligatòria del lloguer fins a l’índex (tret que sigui l’habitatge d’un “llogatera vulnerable”)	G, O, P	O, P	O, P
Espanya				
Reial decret llei 7/2019	• Pròrroga de la durada mínima del contracte de lloguer, de 3 a 5 anys per als arrendadors persones físiques i a 7 anys per als arrendadors persones jurídiques • Els arrendadors que siguin persones jurídiques han de pagar les despeses de gestió i formalització del contracte d’arrendament	G, O	O, P	
Reial decret llei 11/2020	• Moratòria temporal dels desnonaments per a llogateres vulnerables • Pròrroga temporal del contracte de lloguer • Reducció temporal del 50 % del lloguer o ajornament del pagament del lloguer per a llogateres vulnerables a causa dels confinaments a propietats de «grans tenidors» (+10 habitatges) i de propietaris amb personalitat jurídica	G, P		O
Llei 12/2023	• Pròrroga de fins a 3 anys del contracte de lloguer després de la data de venciment en zones de mercat tensionat • Topall del preu del lloguer a les zones de mercat tensionat • Reducció de lloguer a l’índex de preus de referència per a «grans tenidors» (+10 unitats) a zones tensionades i per a propietaris amb +5 habitatges situats en aquestes zones • Pròrroga de fins a 1 any del contracte després de la data de finalització per a llogaters vulnerables en propietats de “grans tenidors” • Suspensió dels desnonaments per a llogateres vulnerables durant 2 mesos en propietats de arrendadors persones físiques i 4 mesos per a arrendadors persones jurídiques.	O	O, P	O, P

G = Govern (lleis i debats parlamentaris);

O = Partits de l’oposició (debats parlamentaris);

P = Patronal Immobiliària (comunicats de premsa i publicacions).

Font: Elaboració pròpia.

Hem dut a terme una anàlisi crítica dels arguments emprats per limitar l'abast i/o qüestionar aquestes mesures a favor de les llogateres. L'anàlisi del discurs té una trajectòria diversa en els estudis urbans i d'habitatge (Hastings, 1999, 2000; Jacobs, 2006; Marston, 2002) i s'ha utilitzat com a eina metodològica per a la recerca aplicada i orientada a polítiques públiques. Ens basem en la branca de l'anàlisi del discurs que Lees (2004) identifica com a descendent de la tradició marxista de l'economia política i la crítica de la ideologia. Aquest enfocament postula una relació dialèctica entre les pràctiques socials i les pràctiques discursives (Fairclough, 1992). És a dir, els discursos s'entenen com a part integrant de les relacions materials antagòniques entre grups i classes socials de la societat contemporània. Des d'aquesta perspectiva, el neoliberalisme no és només un fenomen discursiu (Phelan, 2014), sinó també un «projecte de classe» (Harvey, 2005). Fem servir l'anàlisi crítica del discurs amb l'objectiu més ampli de qüestionar els discursos i significats dominants i mostrar com es mobilitza el biaix en les comunitats de política urbana i d'habitatge (Marston, 2002). Al llarg de l'article, considerem tant les posicions socials com les suposicions que sustenten els arguments analitzats, abordant-los en els seus propis termes. En aquest procés, també ens endinsem en l'*agnotologia*, l'estudi de la propagació de la ignorància i la desinformació, en el context de la producció de coneixement urbà (Slater, 2021).

Hem analitzat els discursos dels actors dominants implicats en els canvis legislatius que afecten el mercat del lloguer: el govern, els partits de l'oposició i la patronal immobiliària. Des de la perspectiva del govern, vam examinar els preàmbuls de 7 legislacions seleccionades, ja que presenten una justificació concisa de les mesures, així com les transcripcions oficials de les intervencions del portaveu del govern durant el debat parlamentari en la sessió de votació de cada llei. Els discursos dels partits de l'oposició s'han extret de les transcripcions oficials de les intervencions dels seus portaveus en cadascun d'aquests debats parlamentaris seleccionats. És en aquest espai decisiu on es raona de manera concloent les seves posicions i la direcció del seu vot, i s'hi presenten els seus arguments principals, tant a la cambra com al públic. En total, s'han seleccionat 7 preàmbuls i 8 transcripcions de debats parlamentaris². Pel que fa a la veu dels arrendadors, hem analitzat els comunicats de premsa i les publicacions produïdes per les seves principals organitzacions d'interès en resposta a les mesures (vegeu la Taula 2). Aquestes inclouen organitzacions amb una llarga trajectòria, com ara la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, així com organitzacions relativament recents creades en el panorama posterior a la crisi del 2008 (Guzmán, 2021). També hem inclòs documents rellevants elaborats per think tanks amb vincles amb corporacions amb interessos en el sector immobiliari residencial. S'han recollit un total de 16 documents representatius de la perspectiva de la patronal immobiliària envers les mesures a favor de les llogateres.

² Pel que fa a la Llei espanyola del Dret a l'Habitatge (Llei 11/2023), l'anàlisi també va incloure el debat parlamentari sobre el projecte de llei, ja que el procés d'aprovació d'aquesta llei va ser especialment llarg i va representar un moment clau en el debat polític i públic més ampli.

Taula 2 | Patronal immobiliària: *think tanks* i organitzacions d'arrendadors

ORGANITZACIÓ	SEU	ANY DE FUNDACIÓ	Nº DE DOCUMENTS	ANYS DE PUBLICACIÓ
Associació de Consultors Immobiliaris (ACI)	Madrid	2013	3	2019, 2019,
Associació d'Immobiliàries amb Patrimoni de Lloguer (ASIPA)	Madrid	1976	2	2020, 2023
Associació de Propietaris d'Habitatges de Lloguer (ASVAL)	Madrid	2020	2	2021, 2022
Federació d'Associacions d'Empreses Immobiliàries (FADEI)	Madrid	2017	2	2020, 2023
Associació de Promotors de Catalunya (APCE)	Barcelona	2016	2*	2020, 2020
Associació d'Agents Immobiliaris (API)	Barcelona	dècada de 1950	2*	2020, 2020
Associació d'Administradors de Finques Barcelona-Lleida	Barcelona	dècada de 1950	2*	2020, 2020
Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona	Barcelona	1901	4*	2020, 2020, 2020, 2022
Institut d'Estudis Econòmics (ICEE)	Madrid	1979	1	2022
Fundació d'Estudis d'Economia Aplicada (FEDEA)	Madrid	1985	1	2022
Càtedra Tecnocasa-UPF d'Anàlisi del Mercat de l'Habitatge	Barcelona	2022	1	2023

*Dos comunicats de premsa són signats conjuntament per aquestes 4 organitzacions catalanes.

Font: elaboració pròpia

Tot el material s'ha codificat i els arguments s'han agrupat segons el seu missatge substantiu subjacent. Hem combinat enfocaments deductius i inductius per a la codificació, ja que ja havíem identificat arguments clau a partir del nostre seguiment diari dels debats, però també estàvem oberts a permetre que sorgissin nous temes dels textos. Hem elaborat codis interpretatius (temàtics) que agrupen subcodis descriptius i hem classificat les fonts en tres famílies de documents (govern, oposició i arrendadors). Mitjançant una abstracció iterativa, hem refinat els codis interpretatius per captar l'essència de cada argument.

Han emergit tres arguments principals de l'anàlisi. El primer argument, el de l'«arrendador vulnerable», presenta la majoria dels arrendadors com a persones corrents la subsistència de les quals depenen dels ingressos dels lloguers. Les mesures a favor de les llogateres suposen, per tant, un problema de distribució, ja que beneficiar les llogateres perjudica, al seu torn, els

arrendadors. Aquesta és, en gran part, una afirmació empírica que s'ha construït a partir de la manca de dades disponibles. El segon argument, els «efectes contraproductius», sosté que les mesures a favor de les llogateres acaben perjudicant-les, ja que desincentiven el manteniment i l'oferta d'habitatges de lloguer. Aquesta afirmació es basa en una interpretació teòricament fonamentada del funcionament del mercat immobiliari, influïda per les formulacions popularitzades dels manuals bàsics d'economia ortodoxa. El tercer argument, la «violació dels drets de propietat», sosté que les restriccions públiques imposades sobre els usos i els preus dels immobles de lloguer vulneren els drets de propietat dels arrendadors. Es tracta d'un argument normatiu sobre el contingut dels drets de propietat.

Les columnes de la dreta de la Taula 1 mostren que aquests arguments han estat utilitzats recurrentment pels governs (G), els partits de l'oposició (O) i la patronal immobiliària (P). La taula il·lustra com essencialment els mateixos arguments s'han emprat per abordar una varietat de mesures diferents. Això suggereix que els actors dominants estan impulsats per creences arrelades, interessos i/o motivacions ideològiques, més que per una avaluació ponderada de cada mesura. Mentre que l'argument del «propietari vulnerable» és utilitzat principalment pels governs per justificar la restricció de l'abast de les mesures, els altres dos arguments són sovint emprats pels partits de l'oposició i per les organitzacions d'arrendadors per contestar-les en la seva totalitat. En les tres seccions següents no oferim una anàlisi en profunditat de les formes i del context en què circulen aquests discursos, sinó que examinem la validesa teòrica i empírica d'aquestes afirmacions.

EL PROPIETARI VULNERABLE

Els recents canvis legislatius a favor de les llogateres a Catalunya i Espanya han introduït tractaments diferencials entre tipus de propietaris en funció de la seva mida i de la seva condició jurídica (vegeu la taula 1), cosa que els fa més políticament acceptables, però que també limita el seu abast i el seu impacte. Els propietaris que són persones físiques sovint s'equiparen amb els petits propietaris, ciutadans corrents que mereixen una consideració i una protecció similars a les de les llogateres. Per exemple, l'exposició de motius de la llei d'emergència per la Covid-19 afirmava que: «A Espanya, el 85 % dels habitatges de lloguer són propietat d'un arrendador persona física, un petit propietari (...) es garanteix un equilibri entre les parts per evitar traspasar la vulnerabilitat de les llogateres als arrendadors, especialment a aquells per als quals els ingressos del lloguer són essencials» (*Real Decreto-ley 11/2020*, 2020: 9). De la mateixa manera, durant el debat parlamentari sobre la llei de control de lloguers aprovada a Catalunya uns mesos més tard, el president català va argumentar que «cal tenir en compte tant la vulnerabilitat de les llogateres com la dels petits propietaris» (Parlament de Catalunya, 2020: 27).

Aquesta distinció ha estat qüestionada per l'Associació d'Immobiliàries amb Patrimoni de Lloguer (ASIPA), que, en resposta a les mesures d'emergència per la Covid-19, va afirmar que “discrimina” els inversors institucionals que “representen milions de ciutadans particulars que decideixen unir els seus estalvis per facilitar inversions col·lectives més grans (...) castigant, sense justificació i indirectament, els estalviadors privats, molts dels quals són pensionistes”. Per tant, aquesta diferenciació entre propietaris s'ha aprofitat per argumentar la necessitat de

limitar encara més l'abast de la legislació a favor de les llogateres. La narrativa del «propietari vulnerable» reflecteix les d'altres països que representen els propietaris com a «arquetips de l'home comú» (Hulse et al., 2019), inversors «familiars» que «ho passen malament» (Tranjan, 2023), o que son fins i tot «víctimes» (Rabiyah, 2020). Tanmateix, les dades disponibles qüestionen aquests retrats.

La narrativa del «propietari vulnerable» circula en un context on les dades sobre les estructures de propietat del mercat de lloguer són limitades i controvertides. Les xifres del govern espanyol, segons el ministeri competent, són una «aproximació basada en fonts secundàries» (Negro, 2021). A Catalunya, el 70 % del parc de lloguer pertany a persones físiques, segons el Registre de la Propietat Català (OHB, 2020). No obstant, les dades específiques sobre la mida i el perfil socioeconòmic d'aquests propietaris són encara més escasses, la qual cosa només permet fer estimacions. Utilitzant l'Enquesta de Condicions de Vida (ECV), l'enquesta estatal més gran amb dades sobre els ingressos de lloguer de les llars, estimem que les «llars arrendadores» constitueixen el 9 % de totes les llars el 2021³ (vegeu també, Gil et al., 2023). L'Enquesta Financera de Famílies (EFF) suggereix un 7% el 2020 (Delclós et al., 2023: 11). Una enquesta del Centre d'Investigacions Sociològiques (CIS, 2018) indica que el percentatge de llars espanyoles que lloguen habitatges de manera contínua (excloent els lloguers a curt termini) era del 3,9 % el 2018. Malgrat les variacions, totes les fonts assenyalen una minoria significativa d'arrendadors.

La qüestió principal en el conflicte distributiu entre les llars de llogateres i les d'arrendadors gira al voltant de les seves disparitats d'ingressos. A causa de les limitacions de les dades, s'utilitzen aproximacions de l'Enquesta de Condicions de Vida. El 2021, la renda anual disponible mitjana de les «llars d'arrendadors» va ser de 46.725 €, amb una mediana de 40.293 €. Si es resten els ingressos per lloguer, aquestes xifres baixen a 39.931 € i 33.602 €, respectivament. En canvi, les llars de llogateres van ingressar una mitjana de 22.183 € i una mediana de 18.457 €. Fins i tot després de deduir els ingressos per lloguer, les llars de llogateres només guanyen el 55 % del que guanyen les llars d'arrendadors. Si també es consideren la mitjana i la mediana de la renda disponible a escala estatal, de 30.552 € i 25.876 €, respectivament, la majoria d'arrendadors es troben entre els segments més rics de la població espanyola. L'EFF suggereix un contrast encara més marcat, amb ingressos mitjans de 76.504 € per a les llars d'arrendadors i de 27.984 € per a les llars de llogateres (Delclós et al., 2023: 14).

Per tant, les llars d'arrendadors econòmicament vulnerables són poc freqüents. Segons l'Enquesta de Condicions de Vida, el 25,6 % de les llars d'arrendadors ingressen menys de 26.000 € i el 9,2 % menys de 15.000 € (els dos primers quartils de la distribució nacional de la renda). Només el 6,5 % de les llars d'arrendadors estan en risc de pobresa⁴ i es podrien considerar «propietaris vulnerables», la qual cosa representa només el 0,6 % de totes les llars espanyoles. En canvi, el 36,3 % de les llogateres estan en risc de pobresa. Si els lloguers es reduïssin un 20 %, el percentatge de llars d'arrendadors vulnerables augmentaria en menys d'un punt, fins al

³ Atès que l'ECV reflecteix tots els immobles de l'economia familiar, incloent-hi habitatges, terres, oficines i garatges, filtrem les llars els ingressos de lloguer de les quals considerem que són massa baixos per provenir del lloguer d'habitatges. Hem estimat que els lloguers bruts inferiors a 2.220 euros a l'any (menys de 185 euros al mes) no es consideraran procedents de lloguers d'habitatges. En l'ECV, de la població que paga lloguer a preus de mercat, només l'1 % de la mostra paga menys de 185 euros al mes (en el segon percentil la xifra ja és de 195 euros). De fet, en el moment de la investigació (novembre de 2022), al portal immobiliari Idealista (el més gran del país), no hi havia cap habitatge anunciat a tot el país per sota d'aquest preu (185 euros al mes).

⁴ Aquí utilitzem la taxa de risc de pobresa (ECV).

7,4 % (0,7 % de totes les llars); si els lloguers es reduïssin a la meitat, fins al 9,5 % (0,9 % de totes les llars); i si es suspenguessin completament, fins al 15 % (1,3 % de totes les llars). Els resultats suggereixen que la gran majoria de llars d'arrendadors poden permetre's una reducció (a causa dels controls de lloguer) o una suspensió (a causa de les moratòries d'emergència contra els desnonaments) dels seus ingressos per lloguer, especialment si es té en compte el seu patrimoni.

Pel que fa a l'afirmació que els grans propietaris corporatius, com ara les SOCIMIs, representen els estalvis agregats de milions de ciutadans individuals, les dades sobre la geografia i el perfil d'aquestes inversions apunta en una direcció contrària. Tot i que els fons de pensions són una font significativa de capital per als inversors institucionals en habitatges de lloguer (Gabor i Kohl, 2022), aquest capital no pertany als ciutadans espanyols. El sistema de pensions capitalitzat d'Espanya està relativament poc desenvolupat, ja que només el 25 % de les llars tenen un pla de pensions (EFF, 2020). En aquest escenari, només 10 fons de pensions espanyols inverteixen en béns immobles, per un total de 150 milions d'euros, un míser 0,14 % de tots els actius dels fons de pensions espanyols (DGSFP, 2020, p. 125). Pel que fa a les SOCIMI, només les que cotitzen en mercats alternatius inverteixen en béns immobles residencials (representant el 29 % dels seus actius) i tenen un petit percentatge de capital flotant⁵ (una mitjana del 6 % de la seva capitalització de mercat durant el període 2014-2018) (García-Vaquero i Roibás, 2020: 8-9). És a dir, els seus accionistes són inversors institucionals i grups familiars rics amb grans participacions. Així doncs, els grans propietaris institucionals no estan formats per ciutadans espanyols corrents.

ELS EFECTES CONTRAPRODUENTS

El segon argument principal en contra de les mesures legals que afavoreixen les llogateres suggereix possibles efectes contraproductius sobre l'oferta d'habitatges de lloguer. Com va expressar el portaveu del partit liberal-conservador català durant el debat parlamentari espanyol sobre l'ampliació de la durada mínima dels contractes de lloguer, «el risc de la regulació que establim és que (...) alguns propietaris, a causa de la regulació, oferiran menys pisos de lloguer» (Congreso de los Diputados, 2019). Aquest risc percebut s'intensifica quan es parla de mesures més ambiciosos, com ara els controls de preus de lloguer. En paraules del portaveu del partit de dretes liberal *Ciutadans*, "Poques polítiques generen una unanimitat tan gran en sentit contrari. L'economista suec Assar Lindbeck va dir que els controls de preus són la millor manera de destruir una ciutat, a part de bombardejar-la. Paul Krugman ha insistit que pocs temes han estat tan àmpliament estudiats en economia i que hi ha un consens molt ampli que limitar els preus de lloguer redueix la qualitat i la quantitat de l'oferta d'habitatges" (ibid., p. 51). Tanmateix, una posició tan categòrica es fonamenta en bases poc sòlides.

A nivell teòric, aquest punt de vista es basa en la dinàmica d'oferta i demanda de l'habitatge de lloguer, i assumeix condicions de mercat competitiu. Tanmateix, els mercats d'habitatge de lloguer són inherentment monopolístics a causa de la naturalesa finita del sòl i la seva propietat privada exclusiva. El caràcter monopolístic de la propietat del sòl va ser reconegut

⁵ El terme "capital flotant" es refereix al percentatge d'accions d'una empresa que cotitza a la borsa que no està en mans d'un accionista dominant o d'un grup d'accionistes de control i que, per tant, és probable que es negociïn amb freqüència als mercats de valors.

per economistes polítics, des d'Adam Smith fins a Henry George, però més tard va ser obviat pel gir neoclàssic en l'economia (Evans, 1991). Tot i això, la teoria de la renda des d'una perspectiva d'economia política ha recuperat l'atenció sobre aquesta dimensió (Ward i Aalbers, 2016). En la teoria marxista de la renda, són les relacions de propietat privada les que permeten la «renda absoluta» que extreuen els propietaris (Bradley, 2023). Els propietaris poden exigir un retorn positiu per a tot el sòl en ús i crear una escassetat artificial, ja que retenen el sòl tret que es pagui aquest preu (Evans, 1999; Walker, 1974). La propietat pot estar més o menys concentrada i hi pot haver més o menys sòls disponibles per al desenvolupament d'habitatges. Amb independència de l'anterior, els propietaris no s'enfrontaran a una competència directa pels solars de localització única que posseeixen. La renda que n'extreuen s'afegeix als costos i als beneficis de la provisió d'habitatges, tot determinant el preu de l'habitatge i incorporant el component monopolístic.

En un escenari com aquest, els propietaris poden cobrar el que la demanda pugui suportar. A les ciutats que concentren oportunitats laborals, per exemple, la demanda d'habitatge de lloguer pot arribar a ser molt inelàstica en preus. Tret que puguin pujar en l'escala de la propietat, cosa que no és el cas de la «generació llogatera», les llogateres es troben entre l'espasa i la paret; o bé toleren l'augment dels lloguers, s'enfronten al sensellarisme o es traslladen lluny de les oportunitats laborals i de les xarxes socials de proximitat, a més d'afrontar els costos econòmics que suposa canviar de casa. Les llogateres són clients relativament captius i això permet als propietaris inflar els preus, recolzat en l'extracció de rendes de monopoli (Berry, 2014; Moreno, 2024). En conseqüència, hi ha marge per a la intervenció pública en els mercats de lloguer per controlar els preus de lloguer sense afectar necessàriament la capacitat dels arrendadors de cobrir despeses i fins i tot obtenir la taxa general de benefici. Per tant, hi ha potencial per eliminar les rendes derivades exclusivament del control monopolístic sobre un recurs escàs.

Els partits polítics de dretes i la patronal immobiliària argumenten que el problema de l'escassetat es pot mitigar ampliant l'oferta d'habitatges de lloguer privat. El raonament subjacent és que els preus elevats del lloguer estimulen la nova oferta d'habitatges, la qual cosa finalment reduirà el preu dels lloguers. Segons l'argument, les regulacions públiques que limiten la rendibilitat desincentiven la provisió de més immobles en lloguer per part del mercat.

Tanmateix, com demostra Murray (2020, 2022a, 2022b), la lògica de la maximització de beneficis en contextos de creixement de preus pot, de fet, limitar l'expansió de l'oferta d'habitatges. En lloc de considerar l'habitatge com un producte nou creat sempre que el seu preu superi els costos de producció, el sòl i l'habitatge funcionen com a actius. La provisió d'habitatges és, en realitat, una decisió de reassignació de capital de la inversió en sòl i capital financer, cadascun dels quals ja proporciona un rendiment al propietari. Per als propietaris de sòls, l'augment dels preus de l'habitatge fa que subministrar habitatges avui sigui més atractiu, «però també fa que esperar sigui més atractiu, la qual cosa redueix la resposta al preu» (Murphy, 2018: 264). Hi ha una recompensa econòmica per ajornar la decisió, la capitalització de l'augment del valor dels terrenys, i, per tant, un «límit de velocitat» intrínsec en el subministrament d'habitatges nous (Murray, 2022a).

No cal cap col·lusió. No es pot deduir necessàriament que els propietaris privats de sòls, impulsats per maximitzar els rendiments, oferiran habitatges més ràpidament o més barats. D'altra banda, quan les condicions del mercat es tornen desfavorables, els nous desenvolupaments s'aturen ràpidament per evitar pèrdues futures. En conjunt, esperar que la dinàmica cíclica del

mercat privat subministri nova oferta ràpidament fins a arribar a lloguers significativament més baixos contradiu els incentius del mercat. A diferència de l'acumulació de capital a través de la producció de mercaderies, l'acumulació basada en l'extracció de rendes té una "lògica inflacionària" (Moreno, 2024).

A Espanya, els lloguers s'han disparat a les àrees metropolitanes, i el capital privat s'ha centrat a tancar els "diferencials de renda" més grans en l'entorn edificat en lloc d'augmentar l'oferta. Després de la reestructuració del sector bancari, els "actius tòxics" de la crisi del 2008 no es van reintroduir immediatament al mercat immobiliari. Per contra, els seus nous propietaris van esperar la seva revaloració (Carmona, 2022). La limitació de l'oferta d'habitatges ha estat tant un mitjà com un resultat de l'estratègia de comprar barat per vendre o llogar car. Un indicador d'això és l'estoc d'habitatges sense vendre, que continua sent significatiu i només ha disminuït gradualment des de l'última crisi immobiliària (MITMA, 2022). Pel que fa a l'habitatge de lloguer de nova construcció, només es van finalitzar 271 habitatges *build to rent* ("construir per llogar") finançats de manera privada el 2019, 1.335 el 2020 i 3.166 el 2021 (Atlas, 2021). Les projeccions apunten que hi ha 53.060 habitatges més en projecte (Atlas, 2022). Aquestes xifres són d'una magnitud molt allunyada de les diferents estimacions de la demanda futura d'habitatge de lloguer a Espanya (Atlas, 2021; Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social, 2021). Així doncs, en un context d'augmentos sostinguts dels preus del lloguer, la nova oferta en el sector del lloguer privat ha estat flagrantment insuficient. El mateix sector del lloguer privat ho reconeix implícitament en defensar l'associació públic-privada per a la provisió d'habitatge assequible. Aquestes propostes inclouen proporcionar sòls públics i subvencions tant directes com indirectes per a projectes d'habitatge de lloguer privat (ASVAL, 2022; Barcelona Global, 2019; García Montalvo et al., 2022). No obstant això, mentre que es demanen subvencions públiques per a «reduir el risc» de les inversions (Gabor and Kohl, 2022), es descarten les regulacions públiques.

L'argument dels efectes contraproductius, doncs, perd força tenint en compte que el mercat privat no regulat té poc a oferir en termes de provisió d'habitatges de lloguer adequats i assequibles (vegeu també Slater, 2021: 98). Tot i que les regulacions públiques podrien exacerbar el problema, s'haurien d'avaluar cas per cas en lloc de fer generalitzacions àmplies. El suposat consens científic contra els controls de preus de lloguer n'és un exemple. Així, per exemple, en una revisió bibliogràfica recent sobre els efectes del control de lloguers, Kholodilin (2022) assenyala que la majoria d'estudis mostren una disminució dels lloguers en habitatges amb lloguer controlat, mentre que estan dividits sobre els efectes en la nova construcció residencial. Pel que fa a la qualitat de l'habitatge, la majoria d'estudis sí que detecten un deteriorament en els habitatges subjectes a regulació (*ibid*).

Tanmateix, en una anàlisi detallada d'alguns dels estudis sobre aquesta última qüestió inclosos a la revisió, Olsen (1988) identifica greus deficiències metodològiques que el porten a concloure que «no hi ha cap prova convincent de la hipòtesi que el control de lloguers condueixi a un pitjor manteniment del parc regulat». La revisió més qualitativa de la bibliografia de Marsh et al.(2022) assenyala que «les proves es basen en una base relativament estreta pel que fa al context del mercat de l'habitatge, el context institucional, el disseny de les polítiques i el marc teòric». Diamond et al.(2019) també assenyalen que a la bibliografia generalment li falten dades detallades i experiments naturals, la qual cosa resulta en poca evidència empírica ben identificada. Pel que en general, difícilment es pot considerar un consens sòlid.

Tal com sosté Arnott (1995), els controls de lloguer de primera generació (congelacions de preus) s'han d'avaluar de manera independent dels controls de lloguer de segona generació, més flexibles. Perquè el paquet heterogeni de regulacions d'aquests últims, iles seves estructures d'incentius, requereixen d'una anàlisi cas per cas. Tanmateix, com assenyalen Marsh et al. (2022), les evidències científiques en aquest debat polític sovint queden eclipsades per les dinàmiques polítiques. En el cas de la efímera llei de control de preus dels lloguers de Catalunya, els estudis empírics han discrepat sobre els seus efectes en l'oferta d'habitatges de lloguer (Bosch i López, 2022; Jofre-Monseny et al., 2023; Kholodilin et al., 2022; Monràs i Montalvo, 2022). Aquestes diferències provenen en gran part de decisions metodològiques fonamentades teòricament, que afecten les bases de dades emprades, els períodes de temps escollits per a l'anàlisi i les unitats d'observació utilitzades per a les comparacions. Per exemple, Monràs i Montalvo (2022) sostenen que hi va haver una caiguda de l'oferta després de l'aprovació de la llei, però no tenen en compte l'augment brusc dels contractes de lloguer signats en les setmanes anteriors (Jofre-Monseny et al., 2023). Tot i això, el primer document de treball ha estat citat més àmpliament pels mitjans de comunicació i la patronal immobiliària que la segona publicació en una revista científica.

LA VIOLACIÓ DELS DRETS DE PROPIETAT

El tercer argument principal contra les mesures recents a favor de les llogateres a Catalunya i Espanya és que vulneren els drets de propietat dels arrendadors. Tal com va expressar el portaveu del partit de dretes Partit Popular durant el debat parlamentari sobre la llei catalana de control de lloguers, «un dret com el de l'habitatge (...) mai, mai, s'hauria d'aplicar en detriment d'un altre dret fonamental, com ara la propietat privada» (Parlament de Catalunya, 2020: 65). Dos mesos abans, un comunicat de premsa conjunt de diverses organitzacions d'arrendadors catalans havia afirmat que, «algunes de les mesures proposades són contràries a la protecció de la propietat privada» (AIC et al., 2020b). De la mateixa manera, en resposta a l'ampliació de la llei catalana 24/2015, van afirmar que el decret «desdibuixa el dret a la propietat privada» (AIC et al., 2020a). Pel que fa al Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge a Espanya, el *think tank* Institut d'Estudis Econòmics va sostenir que, «en els darrers anys, han proliferat experiments intervencionistes en la regulació de l'habitatge, la qual cosa ha suposat una vulneració dels drets de propietat (...) El Projecte de Llei reconeix el dret a la suspensió temporal dels desnonaments i altres processos de recuperació de l'habitatge per un termini de fins a quatre mesos (...) la qual cosa constitueix una expropiació reguladora temporal d'habitatges i, per tant, una violació clara del dret de propietat privada» (IEE, 2022: 3). Aquestes postures reflecteixen una perspectiva absolutista sobre la propietat arrelada en principis neoliberals (Turner, 2008), que passa per alt la seva funció social.

Les democràcies liberals i les seves constitucions defensen els drets de propietat privada, aprovant una legislació extensa per salvaguardar-los i perpetuar-los. No obstant això, cap règim polític liberal basat en l'estat de dret atorga drets absoluts als propietaris privats, especialment en l'àmbit de l'habitatge (Hojer Bruun et al., 2018; Kholodilin, 2018). Després de la Segona Guerra Mundial, l'auge de l'estat del benestar va fer que els drets de ciutadania social també s'incloguessin a nivell constitucional. Aquests són una expressió de la tradició del «constitucionalisme social»,

en la qual els drets de propietat s'inscriuen en la recerca d'una redistribució equitativa de la riquesa i l'interès general (Casassas i Mundó, 2022; Pisarello, 2011).

El principi de la «funció social de la propietat» de la Constitució espanyola (art. 33) (Rodríguez, 2018), reflectit en altres constitucions europees i llatinoamericanes (Foster i Bonilla, 2011), s'adhereix a aquesta tradició del constitucionalisme social, el que permet restriccions als drets de propietat, sempre que serveixin a l'interès general i s'aprovin les disposicions legals corresponents. L'article 128 afegeix que la riquesa nacional, independentment dels títols de propietat, està subordinada a l'interès general, mentre que l'article 47 ordena la prevenció de l'especulació immobiliària. La legislació europea també designa les polítiques que promouen l'habitatge social i assequible com a qüestions d'interès general, eximint-les de la protecció plena de la competència del mercat lliure (Ponce, 2011). En conjunt, hi ha una base legal per a la legislació a favor de les llogateres introduïda a Catalunya i Espanya.

Aquesta secció se centrarà en la llei catalana que aborda l'emergència en el sector de l'habitatge (24/2015) i les seves esmenes i extensions (17/2019 i 1/2022), al ser la mesura que ha rebut més crítiques per vulnerar els drets de propietat. Concretament, obliga els grans tenidors d'habitatge privats a oferir contractes de lloguer social a les llogateres vulnerables que s'enfronten a un desnonament. Aquesta mesura es pot considerar una forma de «racionament d'habitatge», una mesura de redistribució forçosa en contextos de greu escassetat d'habitatge (Kholodilin, 2018). La visió general de Kholodilin (*ibid.*) sobre les polítiques d'habitatge des del 1910 fins al 2018 revela que 36 dels 47 països/províncies examinats han emprat aquestes mesures. Cal destacar, a més, que l'oferta obligatòria de lloguer social té un abast limitat i no reforma el marc legal establert per al negoci immobiliari. La llei 24/2015 reparteix la responsabilitat de proporcionar habitatge assequible a les famílies desfavorides entre l'estat i els grans propietaris. Ateses la baixa pressió impositiva i l'evasió fiscal generalitzada, aquesta mesura també es pot considerar un "impost en espècie" compensatori imposat als propietaris més rics. En general, és una mesura vital per aconseguir una redistribució modesta de la riquesa i fer front a una situació d'emergència habitacional.

Finalment, val la pena abordar la mesura pel que fa a les ocupacions irregulars, atesa la controvèrsia afegida. L'actual codi penal criminalitza l'ocupació irregular però no distingeix segons les condicions econòmiques i socials dels ocupants. La llei 24/2015 aporta claredat per prevenir desnonaments que agreugen els problemes dels habitants vulnerables. Aquesta disposició legal no és estranya a normatives com la 'treva hivernal' de França i les nombroses legalitzacions d'edificis ocupats en països com França, Alemanya, Anglaterra, els Països Baixos, Itàlia, Dinamarca i Espanya (Martínez, 2020: 190–233). Moltes d'aquestes polítiques es poden interpretar com a polítiques d'habitatge impulsades per l'ocupació, que són seguides per les autoritats per abordar tant les greus mancances d'habitatge assequible com l'acaparament especulatiu d'immobles buits (*ibid.*, vegeu també: Fox et al., 2015; Watson, 2016).

CONCLUSIONS

Aquest article ha identificat i examinat críticament els arguments principals emprats per qüestionar o limitar les mesures a favor de les llogateres en el mercat de lloguer residencial a Catalunya i Espanya després de la crisi hipotecària del 2008. S'han analitzat els discursos

dels actors dominants —governos, partits de l'oposició i patronal immobiliària— tal com s'han expressat en espais, moments i formats decisius i significatius. Aquests discursos són dels «factors estructurals» que obstaculitzen transformacions post-neoliberals més profundes de les polítiques d'habitatge (Kadi et al., 2021).

S'han identificat tres arguments principals com els més contundents i recurrents en contra de les diverses mesures a favor de les llogateres en la legislació recent. El seu ús repetit sota diferents formulacions suggereix creences i interessos profundament arrelats en les trajectòries urbanes i d'habitatge neoliberals, més enllà dels continguts específics de les diverses mesures. Com a tals, aquestes afirmacions mereixen un examen crític exhaustiu. La nostra anàlisi ha posat de manifest debilitats teòriques i empíriques significatives, la qual cosa ens permet matisar o refutar les seves afirmacions fonamentals.

En primer lloc, hem il·lustrat com la caracterització dels propietaris particulars crea una imatge de vulnerabilitat socioeconòmica. No obstant, l'evidència empírica disponible no corrobora aquest retrat. Tot i que la major part del mercat de lloguer privat català i espanyol és propietat de particulars, aquests propietaris representen una minoria social relativament benestant. Aquesta observació s'alinea amb estudis recents en contextos similars (Hulse et al., 2019; Rabiya, 2020; Ronald i Kadi, 2018; Tranjan, 2023). Hem anat un pas més enllà i hem analitzat el percentatge de llars de propietaris en risc de pobresa, revelant que aquest grup és reduït i no es pot considerar raonablement un obstacle per a les mesures a favor de les llogateres. Aquesta observació podria ser objecte d'investigacions empíriques semblants en altres països on els petits propietaris també es representen com a vulnerables.

En segon lloc, hem abordat l'argument que les mesures a favor de les llogateres són contraproductives, ja que desincentiven el manteniment i la oferta d'habitatge en lloguer. Hem sostingut que aquests discursos passen per alt la naturalesa monopolística de la propietat de sòl, la qual cosa justifica la intervenció pública. A més, les proves empíriques que sustenten aquest argument són febles i no es poden generalitzar, perquè l'impacte de les mesures a favor de les llogateres s'hauria d'avaluar cas per cas. La noció que un mercat de lloguer privat no regulat pot resoldre la crisi de l'accessibilitat a l'habitatge no té ni suport teòric ni empíric. Aquestes aportacions contribueixen a debats internacionals més amplis sobre les possibles conseqüències no desitjades de la intervenció pública en els mercats de lloguer, especialment pel que fa als controls de lloguer (Marsh et al., 2022). L'adequació dels controls de lloguer no és només una qüestió empírica, sinó que també depèn de suposicions teòriques sovint ignorades sobre la dinàmica del mercat del sòl.

En tercer lloc, l'afirmació que les mesures a favor de les llogateres vulnereu els drets de propietat dels arrendadors parteix d'una perspectiva absolutista sobre la propietat privada. Aquesta visió oblida les intervencions històriques en els mercats de l'habitatge per part dels règims democràtics liberals i no s'alinea amb les tradicions del constitucionalisme social i de l'estat del benestar. Recordar i recuperar aquest llegat després de dècades de mercantilització neoliberal és una estratègia per reactualitzar-lo avui dia. El moviment urbà que potser ha anat més lluny en aquest sentit és la campanya «Expropia Deutsche Wohnen & Co» a Berlín, que ha pretès aprofitar l'article 15 de la Constitució alemanya per socialitzar 250.000 apartaments propietat de grans arrendadors corporatius de la ciutat (Kusiak, 2021).

La nostra discussió sobre la reforma del sector de l'habitatge de lloguer a Catalunya i Espanya ressona amb debats similars en diferents geografies. La nostra caracterització dels

arguments principals que qüestionen les mesures a favor de les llogateres contribueix a aclarir els termes dels debats tal com circulen en els cercles de política pública i acadèmics, tant locals com globals. En desestabilitzar els discursos dominants i posar en relleu les seves mancances teòriques i empíriques, suggerim que la «càrrega de la prova» en contra de les mesures a favor de les llogateres continua recaient sobre aquestes (vegeu també Rodríguez-Pose & Storper, 2020). Al mateix temps, hem esbossat les coordenades d'un contradiscurs que reconeix la naturalesa monopolística de la propietat del sòl i es fonamenta en la tradició del constitucionalisme social i en la història de la intervenció pública en l'habitatge. Aquestes reflexions constitueixen passos inicials per conceptualitzar mesures "post-neoliberals", "més enllà d'una conceptualització centrada en allò que no són (neoliberalisme)" (Byrne, 2022: 17). En aquest sentit, encara hi ha un ampli marge de treball, tant teòric com empíric, per desenvolupar una agenda urbana de l'habitatge rigorosa i políticament útil per a les forces socials i polítiques que defensen el dret a l'habitatge.

BIBLIOGRAFIA

- Aalbers, B.M., Hochstenbach, C., Bosma, J., i Fernandez, R. (2021). The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the Buy-To-Let Market. *Housing, Theory and Society*, 38(5), 541–563. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>
- Aalbers, B.M. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change* 12(2), 148–166. <https://doi.org/10.1177/10245294080120020>
- AIC, APCE, CAFBL, et al. (2020a). El Decreto Ley 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, lleva a la paralización del mercado de alquiler. Barcelona. <https://www.bottini.es/wp-content/uploads/2020/01/Nota-de-prensa-Cast.-decret-llei-17-2019.pdf>.
- AIC, APCE, CAFBL, et al., (2020b). El sector inmobiliario alerta de que la limitación del precio del alquiler agravará el acceso a la vivienda. 11 Abril. Barcelona.
- Arnott R (1995). Time for Revisionism on Rent Control? *Journal of Economic Perspectives* 9(1). American Economic Association, 99–120.
- ASVAL (2022). ASVAL debatirá junto a expertos sobre colaboración público-privada como vía para favorecer el acceso a la vivienda - Asval.
- Atlas (2021). *Estado y tendencias del build to rent en España*.
- Atlas (2022). *Estado y tendencias del build to rent*.
- Barcelona Global (2019). *El reto de la vivienda en Barcelona: propuestas para una solución necesaria*. Barcelona. <https://www.barcelonaglobal.org/downloads/conclusionesviviendabg.pdf>
- Been, V., Ellen, I. G., i O'Regan, K. (2019). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate* 29(1), 25–40. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899>
- Berry, M. (2014). Housing Provision and Class Relations Under Capitalism: Comment on Christophers and Aalbers. *Housing, Theory and Society* 31(4), 395–403. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947079>

- Boertien, D. i López-Gay, A. (2022). The polarization of real estate ownership and increasing wealth inequality in Spain. *European Sociological Review*, 1–15. <https://doi.org/10.31235/osf.io/b4k8t>
- Bosch, J. i López, J. (2022). *Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats*. Barcelona. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/07/O22015_LAB_Control-lloguer_avenç_Informe.pdf
- Bradley, Q. (2023). Artificial Scarcity in Housebuilding and the Impact on Affordability: The Return of Absolute Rent. *Antipode* 55(4), 1110–1127. <https://doi.org/10.1111/anti.12925>
- Bryant, T. (2004). How knowledge and political ideology affects rental housing policy in Ontario, Canada: application of a knowledge paradigms framework of policy change. *Housing Studies* 19(4), 635–651. <https://doi.org/10.1080/0267303042000222007>
- Byrne, M. (2020). Generation rent and the financialization of housing: a comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies* 35(4), 743–765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
- Byrne, M. (2024). Post-neoliberalization and the Irish private rental sector. *Housing Studies*, 39(7), 1658–1677. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2137474>
- Carmona P (2022) *La Democracia de Propietarios*. Traficantes de Sueños.
- Casassas, D., i Mundó, J. (2022). Property as a Fiduciary Relationship and the Extension of Economic Democracy: What Role for Unconditional Basic Income? *Theoria: A Journal of Social and Political Theory*, 69(2 (171)), 74–96. <https://www.jstor.org/stable/48824151>
- Charnock, G., Purcell, T. i Ribera-Fumaz, R. (2014). *The Limits to Capital in Spain*. Palgrave Macmillan.
- CIS (2018) *Barómetro de la Vivienda y el Alquiler*. Madrid. <https://www.cis.es/documents/20117/1556711/es3212marpdf.pdf>
- Cohen D (2023) Preferences for Rent Control: Between Political Geography and Political Economy. *Politische Vierteljahresschrift* 64(1). Springer VS, 183–205. <https://doi.org/10.1007/s11615-022-00404-8>
- Congreso de los Diputados (2019) *Diarios de Sesiones. Sesión de la Diputación Permanente núm. 9. XII Legislatura 185*. Madrid.
- Daniel, L., Baker, E., Beer, A., i Bentley, R. (2023). Australian rental housing standards: institutional shifts to reprioritize the housing-health nexus. *Regional Studies, Regional Science* 10(1), 461–470. <https://doi.org/10.1080/21681376.2023.2190406>
- Delclós, C., Segú, M., Lebrusán, I. i Auciello, I. (2023). *Vivienda Para Vivir: De Mercancía a Derecho*. Madrid: Future Policy Lab. <https://www.futurepolicylab.com/informes/vivienda-para-vivir-de-mercancia-a-derecho/>
- DGSFP- Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (2020) *Informe estadístico de instrumentos de previsión social complementaria 2020 y avance 2021*. Madrid.
- Diamond, R., Mcquade, T. i Qian, F. (2019): The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review* 109(9), 3365–3394.
- Evans, A. W. (1999). On Minimum Rents: Part 1, Marx and Absolute Rent. *Urban Studies* 36(12), 2111–2120. <https://doi.org/10.1080/0042098992575>

- Fairclough N (1992) *Discourse and Social Change*. Polity Press.
- Flyvbjerg, B. (2004). Five misunderstandings about case-study research. In C. Seale, G. Gobo, J. F. Gubrium, D. Silverman (Eds.) *Five misunderstandings about case-study research* (pp. 390-404). SAGE Publications Ltd, <https://doi.org/10.4135/9781848608191.d33>
- Foldvary, F. E. (1993). On Monopoly Rent: Comment. *Land Economics*, 69(1), 108-110. <https://doi.org/10.2307/3146282>
- Foster, S. i Bonilla, D. (2011). The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective. *Fordham Law Review* 80, 101-113. <https://ssrn.com/abstract=1960022>
- Fox L, O'Mahony D. and Hickey R. (2015). *Moral Rhetoric and the Criminalisation of Squatting. Vulnerable Demons?* (L Fox, D O'Mahony, and R Hickeyeds). Routledge.
- Gabor, D. i Kohl, S. (2022). *My home is an asset class: the financialization of housing in Europe*. Brussels. <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>
- García-Lamarca, M. (2017). From Occupying Plazas to Recuperating Housing: Insurgent Practices in Spain. *International Journal of Urban and Regional Research* 41(1), 37-53. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12386>
- García-Lamarca, M. (2021). Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: emerging socio-spatial impacts in Barcelona. *Housing Studies* 36(9), 1407-1426. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>
- García-Vaquero, V. i Roibás, I. (2020). *Evolución reciente de las Socimi en España*. Madrid.
- García Montalvo, J., Maria Raya, J. i Sala, C. (2022). *Col·laboració publico-privada en el mercat de l'habitatge de Catalunya*. Barcelona. https://www.upf.edu/documents/244440153/248756268/Policy_brief2+Càtedra+HiF+Col·laboració+Publicoprivada_def.pdf/a1d23940-0562-742f-b52f-f0e71b981c2f
- Gil García, J., & Martínez López, M. A. (2023). State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain. *Housing, Theory and Society*. 40(1), 1-21. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>
- Gil, J., Vidal, L. i Martínez, M.A. (2023). *¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?* Barcelona. <https://lahidra.net/wp-content/uploads/2023/03/¿Como-afectara-el-control-del-precio-de-los-alquileres-a-los-caseros-.pdf>
- Guzmán, J. (2021). La patronal inmobiliaria: el lobby contra la regulación de los alquileres | *ctxt.es*. ctxt, 12 July. <https://ctxt.es/es/20210701/Firmas/36606/patronal-inmobiliaria-alquileres-socimis-fernando-encinar.htm> (accessed 27 June 2022).
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.
- Harvey, D. (2006). *The Limits to Capital*. Verso.
- Hastings, A. (1999). Discourse and Urban Change: Introduction to the Special Issue. *Urban Studies* 36(1), 7-12. <https://doi.org/10.1080/0042098993691>
- Hastings, A. (2000). Discourse Analysis: What Does it Offer Housing Studies?, *Housing, Theory and Society* 17(3), 131-139. <https://doi.org/10.1080/14036090051084441>
- Hochstenbach, C. (2023). Balancing Accumulation and Affordability: How Dutch Housing Politics Moved from Private-Rental Liberalization to Regulation. *Housing, Theory and Society*, 40(4), 503-529. <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2218863>

- Hojer Bruun, M., Cockburn, P.J., Skærlund Risager, B. i Thorup, M. (2018). *Contested Property Claims. What Disagreement Tells Us About Ownership* (M Hojer Bruun, PJ Cockburn, B Skærlund Risager, et al.eds). Routledge.
- Hulse, K., Reynolds, M., i Martin, C. (2020). The Everyman archetype: discursive reframing of private landlords in the financialization of rental housing. *Housing Studies* 35(6), 981–1003. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1644297>
- IEE (2022) La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler. Revista del IEE, No.3. <https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-ieee/files/legacy/IEE.-Revista-N.o-3-2022.-La-necesidad-de-garantizar-la-propiedad-privada-en-Espana-1.pdf>
- Jacobs, K. (2006). Discourse Analysis and its Utility for Urban Policy Research. *Urban Policy and Research* 24(1), 39–52. <https://doi.org/10.1080/0811140600590817>
- Jofre-Montseny, J., Martínez-Mazza, R. i Segú, M. (2023). Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies. *Regional Science and Urban Economics*. <https://doi.org/10.1016/J.REGSCIURBECO.2023.103916>
- Kadi, J., Vollmer, L., & Stein, S. (2021). Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna. *European Urban and Regional Studies* 28(4), 353–374. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>
- Kholodilin, K.A. (2018). *Measuring stick-style housing policies: A multi-country longitudinal database of governmental regulations*. DIW Berlin Discussion Paper 1727. Berlin.
- Kholodilin, K.A. (2022). *Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research* DIW Roundup Politik im Fokus Rent control effects through the lens of empirical research. DIW Roundup 139.
- Kholodilin, K.A., López, F.A., Rey, D. i Arbues, P. (2022). *Lessons from an aborted second-generation rent control in Catalonia*. DIW Discussion Papers 2008. Berlina. <http://hdl.handle.net/10419/261401> (accessed 22 September 2022).
- Kusiak J. Trespassing on the Law: Critical legal engineering as a strategy for action research. *Area*. 2021; 53: 603–610. <https://doi.org/10.1111/area.12700>
- Lau, M. H. (2019). Lobbying for rent regulation in Hong Kong: Rental market politics and framing strategies. *Urban Studies* 56(12), 2515–2531. <https://doi.org/10.1177/0042098018791951>
- Lees, L. (2004). Urban geography: discourse analysis and urban research. *Progress in Human Geography* 28(1), 101–107. <https://doi.org/10.1191/0309132504ph473pr>
- Manville, M., Lens, M., & Monkkonen, P. (2022). Zoning and affordability: A reply to Rodríguez-Pose and Storper. *Urban Studies* 59(1), 36–58. <https://doi.org/10.1177/0042098020910330>
- Marcuse P and Madden D (2016) *In Defense of Housing*. Verso.
- Marsh, A., Gibb, K., & Soaita, A. M. (2023). Rent regulation: unpacking the debates. *International Journal of Housing Policy*, 23(4), 734–757. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089079>
- Marston, G. (2002). Critical Discourse Analysis and Policy-Orientated Housing Research. *Housing, Theory and Society* 19(2), 82–91. <https://doi.org/10.1080/140360902760385637>
- Martinez, M. 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 MA (2020) *Squatters in the Capitalist City. Housing, Justice, and Urban Politics*. Routledge.
- Martínez, M. A., & Gil, J. (2024). Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. *Housing Studies*, 39(6), 1516–1536. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2036328>
- McKee, K., Moore, T., Soaita, A. and Crawford, J. (2017). 'Generation Rent' and The Fallacy of Choice. *International Journal of Urban and Regional Research* 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>
- MITMA (2022) Estudio sobre el stock de vivienda nueva a 31 de diciembre de 2021. Madrid. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/svn_21.pdf
- Monràs, J. i Montalvo, J.G. (2022). *The effect of second generation rent controls: New evidence from Catalonia*. Economics Working Papers. Economics Working Papers 1836. Barcelona: Department of Economics and Business, Universitat Pompeu Fabra. <https://ideas.repec.org/p/upf/upfgen/1836.html> (accessed 22 September 2022).
- Moreno Zacarés, J. (2024). Residential Accumulation: A Political Economy Framework. *Housing, Theory and Society*, 41(1), 4–26. <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2292567>
- Murphy, A. (2018). A Dynamic Model of Housing Supply. *American Economic Journal: Economic Policy* 10(4), 243–67.
- Murray, C.K. (2020). Time is money: How landbanking constrains housing supply. *Journal of Housing Economics* 49, 1–10.
- Murray, C.K. A Housing Supply Absorption Rate Equation. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 64(2), 228–246 (2022). <https://doi.org/10.1007/s11146-020-09815-z>
- Murray, C.K. (2022b). What's the rush? New housing market absorption rate metrics and the incentive to slow housing supply. OSF Preprints 23. OSF Preprints. <https://doi.org/10.31219/OSF.IO/XSCG5>
- Negro, M. (2021). El mapa imposible del alquiler en España. *El Diario*, 31 July. https://www.eldiario.es/economia/mapa-imposible-alquiler-espana_1_8182477.html
- Negro, M. (2021). Exploring rent pressure zones: Ireland's recent rent control regime. *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2155338>
- OHB (2020) Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya. Barcelona. Available at: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf
- Olsen, E.O. What Do Economists Know About the Effect of Rent Control on Housing Maintenance? *Journal of Real Estate Finance and Economics* 1, 295–307 (1988). <https://doi.org/10.1007/BF00658922>
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2023). Private rented market in Spain: can regulation solve the problem? *International Journal of Housing Policy*, 23(4), 758–782. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089080>
- Parlament de Catalunya (2020) *Diari de Sessions*. Sessió 60. <https://www.parlament.cat/document/dspcp/123552565.pdf>
- Phelan, S. (2014). Neoliberal Discourse: Theory, History and Trajectories. In:

- Neoliberalism, Media and the Political. Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9781137308368_3
- Pisarello, G. (2011). *Un Largo Termidor. La Ofensiva Del Constitucionalismo Antidemocrático*. Trotta.
- Ponce, J. (2011). *El servicio de interés general de vivienda. Las consecuencias derivadas de esta calificación para la gestión pública y la actividad privada*. Leioa.
- Rabiyah, S. (2020). Examining the Myth of the “Mom-and-Pop” Landlord. <https://medium.com/justfixorg/examining-the-myth-of-the-mom-and-pop-landlord-6f9f252a09c> (accessed 21 August 2023).
- Real Decreto-ley 11/2020 (2020) Congreso de los Diputados.
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2020). Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality: *Urban Studies* 57(2), 223-248. <https://doi.org/10.1177/004209801985945>
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2022). Dodging the burden of proof: A reply to Manville, Lens and Mönkkönen: *Urban Studies* 59(1), 59-74. <https://doi.org/10.1177/0042098020948793>
- Rodríguez, J.M. (2018). Artículo 33 CE: Derecho a la propiedad privada y a la herencia. *Diario La Ley*.
- Ronald, R., & Kadi, J. (2018). The Revival of Private Landlords in Britain's Post-Homeownership Society. *New Political Economy* 23(6), 786-803. <https://doi.org/10.1080/13563467.2017.1401055>
- Schipper, S. (2015). Towards a ‘Post-Neoliberal’ Mode of Housing Regulation? The Israeli Social Protest of Summer 2011. *International Journal of Urban and Regional Research* 39(6), 1137-1154. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12318>
- Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social (2021) *Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya*. Barcelona.
- Simón, A. i Sempere, P. (2020). Los grandes caseros critican la distinción entre pequeño y gran propietario. *El País*, 1 April. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/03/31/economia/1585684940_478088.html
- Slater, T. (2021). *Shaking up the City*. University of California Press.
- Soederberg, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum* 89. Pergamon: 114-123.
- Tranjan, R. (2023). *The Tenant Class*. BTL Books.
- Turner, R. S., ‘Property: Individualism and ownership’, *Neo-Liberal Ideology: History, Concepts and Policies*. Edinburgh: Edinburgh University Press, pp. 192-215. <https://doi.org/10.3366/edinburgh/9780748632688.003.0008>
- Vidal, L. (2021). “Generation rent” in the wake of the pandemic. *CIDOB Notes Internacionals* 259. <https://doi.org/10.24241/NotesInt.2021/259/en> (accessed 27 September 2022).
- Vives-Miró, S. (2018). New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst Sònia Vives-Miró. *European Planning Studies* 26(10), 1920-1938. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1515180>

- Waldron, R. (2023). Generation Rent and housing precarity in 'post crisis' Ireland. *Housing Studies* 38(2), 181-205. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879998>
- Walker, R.A. (1974). Urban Ground Rent: Building a New Conceptual Framework. *Antipode* 6(1), 51-58. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1974.tb00584.x>
- Ward, C., & Aalbers, M. B. (2016). Virtual special issue editorial essay: 'The shitty rent business': What's the point of land rent theory? *Urban Studies* 53(9), 1760-1783. <https://doi.org/10.1177/0042098016638975>
- Watson, D. (2016). *Squatting in Britain 1945-1955. Housing, Politics, and Direct Action*. Merlin.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis: *Urban Studies* 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- Yrigoy, I. (2020), The Role of Regulations in the Spanish Housing Dispossession Crisis: Towards Dispossession by Regulations? *Antipode* 52(1), 316-336. <https://doi.org/10.1111/anti.12577>

Fitxa bibliogràfica:

Vidal, L.; Gil, J.; Martínez, M.A. (2026). Traducció: Accommodating 'generation rent': Unsettling dominant discourses on rental housing reform in Catalonia and Spain. (Wilhelmi, M.A.; Ruiz Díaz-Reixa, M. Trad.) *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 41(2), 175-196. <https://doi.org/10.56247/qua.628> [ISSN2385-4472]

