

259
OCTUBRE
2021

LA «GENERACIÓ DEL LLOGUER» A L'ETAPA POSTPANDÈMIA

Lorenzo Vidal, Investigador postdoctoral, Institut d'Investigació Urbana i Habitatge, Universitat d'Uppsala (Suècia); investigador associat [@buenaventura_v](#)

Els inquilins estan sortint de la pandèmia de la COVID-19 comparativament pitjor parats que els propietaris d'habitatges i lluiten per reivindicar el seu lloc en societats encara ancorades en la propietat de l'habitatge. Mentre que els propietaris han experimentat guanys patrimonials i major seguretat de la tinença, els arrendataris han estat més propensos a sofrir estrès residencial i risc de desnonament.

Les mesures d'emergència desiguals en resposta a la crisi del coronavirus i l'acceleració dels processos de digitalització caracteritzen el nou paisatge urbà; una digitalització que afegeix una altra capa d'asimetries a les relacions, ja de per si desiguals, respecte a la propietat immobiliària.

Les mobilitzacions socials i els canvis en les polítiques públiques estan pressionant per assolir un *New Deal* per als inquilins; un acord en el qual destaquin la regulació dels lloguers i la promoció d'habitatge públic. No obstant això, aquestes mesures s'estan topant amb una forta resistència i amb contraestratègies amb la finalitat de promoure l'endeutament hipotecari. La direcció que prenguin aquests processos serà crucial en la configuració de les bases socials i econòmiques de la recuperació postpandèmia.

Quin és el destí que espera als milions d'inquilins que acumulen deutes i mensualitats impagades quan finalitzin les mesures extraordinàries per al pagament del lloguer i les moratòries de desnonaments desplegadas en resposta a la crisi de la COVID-19? Una enquesta efectuada l'agost del 2021 per l'**Oficina del Cens Estatuinidenca** va concloure que vuit milions de **nord-americans** tenien rendes endarrerides, i d'aquests, tres milions i mig afirmaven estar en risc de desnonament. Al **Regne Unit**, una **enquesta a gran escala**, duta a terme el maig del mateix any, va advertir que 400.000 famílies que vivien de lloguer (el 5% del total d'arrendataris) havien rebut una notificació de desnonament o bé els havia estat comunicada aquesta possibilitat. Més del doble d'aquest nombre de llogaters van expressar el seu temor a ser desallotjats de casa seva durant els mesos següents. A **Espanya**, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) va **estimar** al juliol que prop de 80.000 llars es trobaven en risc de desnonament, xifra que supera els registrats durant el 2012, l'any més dur de la crisi econòmica anterior.

Si durant la pandèmia del coronavirus la sort de cadascú ha anat lligada en gran manera al lloc que hom ocupa en la divisió internacional del treball, el següent factor més decisiu ha estat la seva situació respecte a la propietat residencial. Les desigualtats en matèria d'habitatge s'han fet cada vegada més evidents, atès que la llar ha esdevingut el refugi definitiu contra el virus. En aquest sentit, els propietaris d'habitatges sense càrregues hipotecàries han gaudit d'una certa estabilitat i seguretat durant la crisi, mentre que la pèrdua d'ingressos ha suposat estrès residencial per als hipotecats i els inquilins. D'altra banda, les mesures d'emergència **han tendit a ser més generoses** amb els qui estan en vies d'esdevenir propietaris que amb els qui viuen de

lloguer, la qual cosa ha inclinat encara més la balança en contra dels inquilins. Així mateix, **l'augment dels preus de l'habitatge durant la pandèmia** ha suposat un impuls al patrimoni dels propietaris, mentre que els imports dels lloguers, en el millor dels casos, només estan experimentant caigudes temporals.

Al centre d'aquestes desigualtats es troben els integrants de l'anomenada «generació del lloguer» (*generation rent*), un grup social format entre la crisi econòmica dels anys 2007-2008 i la crisi de la COVID-19. El mercat del lloguer privat va ressorgir de les cendres del col·lapse hipotecari de la primera crisi, per proporcionar allotjament a una cohort poblacional caracteritzada per un marcat biaix generacional, de classe i urbà. Les conseqüències d'aquest canvi en les trajectòries residencials s'han fet clarament evidents per a les llars que viuen de lloguer i que ara s'enfronten a la perspectiva d'un desnonament. Tanma-

Al centre d'aquestes desigualtats es troben els integrants de l'anomenada «generació del lloguer» (*generation rent*), un grup social format entre la crisi econòmica dels anys 2007-2008 i la crisi de la COVID-19.

teix, la disminució de l'accés a l'habitatge en propietat presenta implicacions més profundes i té repercussions de major importància. Els béns immobles són la **categoria d'actius més gran del món**, i la major part del seu valor correspon als habitatges, per la qual cosa la manera en què es distribueix la propietat d'aquest actiu no és un assumpte menor. A més, l'habitatge en propietat ha estat el *pegament* social del capitalisme durant les dècades passades, i un element essencial del *contracte social* en molts règims democràtics liberals. Així, en aquells llocs en els quals aquesta fórmula es va esvaïnt, sorgeixen nous problemes, tot i que també noves possibilitats.

Aquest article aporta una perspectiva històrica de la crisi actual de l'habitatge, alhora que descriu algunes de les principals dimensions socioeconòmiques i polítiques que configuren les condicions residencials a les ciutats en el context de la pandèmia. Se centra en aquells països occidentals —especialment els **Estats Units, Espanya, Irlanda i el Regne Unit**— que estaven immersos en la crisi hipotecària fa més d'una dècada i que ara s'enfronten a una nova crisi en un paisatge urbà transformat. Per als inquilins que resideixen a les ciutats d'aquests països, el futur es debat entre la lluita per un *New Deal*¹ que els

garanteixi un habitatge de lloguer, estable i assequible, i les possibilitats d'hipotecar-se per enfilarse al carro de la propietat immobiliària. Així doncs, el camí que finalment triïn els governs i els ciutadans exercirà un paper fonamental per establir les bases socials i econòmiques de la recuperació postpandèmia.

Crisis a les societats de postpropietaris

Quan la crisi econòmica dels anys 2007-2008 va truncar els somnis dels qui aspiraven a tenir un habitatge en propietat, encara no era clar per quant de temps es postergarien aquests anhels. En general, després de més d'una dècada i tret de comptades excepcions, el percentatge de persones propietàries del seu habitatge ha disminuït gradualment, i la pandèmia no ha fet més que frustrar les expectatives en aquest sentit. Així, a mesura que per a molts va desapareixent la promesa de la propietat, també ho fa l'estructura ideològica i institucional en què aquella va ser construïda. I això ocorre especialment en els països que han fomentat més la hipoteca com a via d'accés a l'habitatge i que, des d'aleshores, només han proporcionat una alternativa costosa i precària en el mercat del lloguer privat. Aquestes **societats de postpropietaris** estan trobant a faltar una aspiració social que sigui àmpliament compartida i alhora viable. Què és el «somni americà» als **Estats Units**, la «democràcia de propietaris» al **Regne Unit**, o la «societat de propietaris» a **Espanya** sense les expectatives de tenir un habitatge en propietat? La decadència d'aquests projectes ha provocat una crisi de legitimitat política; d'aquí el descontentament popular i l'agitació política dels darrers anys, estretament relacionats amb l'evolució del mercat residencial.

La pandèmia va colpejar aquests països quan encara no s'havien recuperat completament dels efectes de la crisi anterior. Al darrere d'aquesta situació hi ha tot un seguit de determinants estructurals que convé tenir en compte. La crisi econòmica dels anys 2007-2008 va marcar el final d'un tipus d'incorporació social basat en el binomi salari/hipoteca. Tot i que la part dels salaris ja havia començat a trontollar a partir de la dècada de 1980, amb la creixent precarització laboral, el binomi es va continuar mantenint durant anys gràcies al crèdit assequible i a l'endeutament hipotecari. Els ajuts públics també van ser una mena de crossa com a «salari social» en aquesta equació. No obstant això, des de la gran crisi econòmica, ni el mercat laboral ni l'hipotecari han estat capaços de restablir aquest vincle, i tampoc s'ha presentat cap alternativa. La pandèmia, a més, va interrompre una *recuperació* postcrisi llarga i incompleta. Aquest és el panorama al qual la gent va tornar després del confinament.

1. En aquest context, el concepte *New Deal* (Nou acord) per als inquilins ha estat utilitzat per actors polítics, com ara els nous governs **escocès i irlandès** i el **Partit Laborista** en les últimes eleccions del Regne Unit, per englobar paquets de polítiques dirigides a facilitar un habitatge més segur, estable i assequible per als llogaters.

L'habitatge en propietat proporcionava un tipus de «benestar basat en actius» que compensava, en part, les retallades de l'Estat del benestar. Ara, amb menys propietaris, s'ha tornat a exigir més a l'Estat; un Estat que, després d'haver minat les seves funcions de provisió de benestar, està mal dotat per donar una resposta adequada. Si bé les institucions de l'Estat del benestar ja estaven deteriorades a l'inici de la crisi econòmica anterior, els anys d'austeritat posteriors van afeblir encara més la seva capacitat de bregar amb xocs externs com ara la pandèmia de la COVID-19. Aquesta vegada, però, la novetat ha estat el desplegament de recursos públics abundants en forma de paquets d'estímul i fons de recuperació. Tanmateix, llevat que una quantitat significativa dels recursos esmentats es destini a reconstruir aquestes institucions públiques minvades, les expectatives d'aconseguir una recuperació igualitària o estable són baixes.

Una recuperació «a dues velocitats»

La possibilitat que la recuperació econòmica després de la pandèmia es produïxi «a dues velocitats» és objecte d'un ampli debat. Mentre que alguns sectors econòmics s'han vist perjudicats per les mesures de contenció contra el coronavirus, uns altres n'han sortit relativament indemnes. Quan es va produir la intervenció governamental per protegir els ingressos, es va fer de tal manera que en va resultar beneficiada una majoria de les persones amb ocupació formal i estable, mentre que molts treballadors precaris i informals van caure en l'oblit. Així mateix, es va traçar una altra línia divisòria entre propietaris i no propietaris d'immobles residencials; és a dir, entre guanys patrimonials i seguretat en la tinença, d'una banda, i estrès residencial i amenaça de desnonament, de l'altra. En gran manera, aquestes línies divisòries s'han superposat, i han eixamplat la diferència entre els *guanyadors* i els *perdedors* dels fets esdevinguts durant els dos darrers anys. Els treballadors joves i precaris i les persones que viuen de lloguer engrosseixen les files de l'últim grup.

Aquestes desigualtats porten temps gestant-se i s'aniran consolidant durant els propers anys. Al seu famós tractat sobre la desigualtat, Thomas Piketty (2013) sostenia que el capitalisme occidental s'havia tornat «patrimonial», i que la propietat immobiliària és un aspecte fonamental per als patrons de desigualtat que es reprodueixen a través de l'herència. Des de la publicació d'aquest llibre, la desigualtat arrelada en la propietat immobiliària no ha fet altra cosa que augmentar, en gran part per les polítiques monetàries de tipus d'in-

terès excepcionalment baixos i l'expansió quantitativa (*quantitative easing*), que no solament han impulsat la revaloració dels actius, sinó que també han ajudat a potenciar les estratègies rendistes. En aquest sentit, molts propietaris de béns immobles han aprofitat el seu patrimoni per participar en el mercat del lloguer privat com a arrendadors.

A mesura que un sector de la societat extreu rendes d'un altre, les divergències d'interessos formats a l'entorn de les relacions de propietat s'accentuen. La demanda de suspensió del pagament del lloguer com a mesura d'emergència durant la pandèmia exemplifica aquesta situació. Malgrat les campanyes de les associacions d'inquilins, els governs van rebutjar aquesta proposta amb l'argument que perjudicaria els petits i mitjans tenidors. Així doncs, no solament s'ha privat els inquilins de la possibilitat d'obtenir

A mesura que un sector de la societat extreu rendes d'un altre, les divergències d'interessos formats a l'entorn de les relacions de propietat s'accentuen. Durant el confinament, els fluxos econòmics no essencials van quedar interromputs, però els pagaments dels lloguers es van mantenir.

guanys patrimonials en un mercat immobiliari cada vegada més inassequible, sinó que, a més, han estat transferint de manera sistemàtica un gran percentatge dels seus ingressos als arrendadors, independentment de les circumstàncies. Durant el confinament, els fluxos econòmics no essencials van quedar interromputs, però els pagaments dels lloguers es van mantenir.

¿Cap a un *New Deal* per als inquilins?

El retrocés pel que fa a l'accés a l'habitatge en propietat ha posat damunt la taula la qüestió de les formes alternatives d'incorporació social. Els «contractes socials» que incloïen la promesa, actualment trencada, de tenir una casa en propietat encara no s'han reformulat ni restablert. Cada vegada són més els inquilins que lluiten per trobar el seu lloc en les societats assentades sobre la propietat immobiliària. Tanmateix, les desigualtats entre els propietaris d'habitatge i els no propietaris es comencen a qüestionar, tal com testimonien els canvis legislatius i polítics dels darrers anys. Aquestes iniciatives prefiguren un *New Deal* per als inquilins —que es pot concretar en nous controls sobre el mercat del lloguer i en la provisió d'habitatges públics en règim de lloguer— que actualment es troba enmig de turbulents processos constituents.

Després de dècades de liberalització del mercat, potser la novetat més destacable ha estat el retorn dels controls sobre el preu dels lloguers. L'any 2015, es van aprovar mesures de control del preu del lloguer a París i a Berlín i, dos anys després, a Irlanda. El 2020, Berlín va endurir encara més les regulacions, i va congelar els preus durant cinc anys. A Catalunya es va aprovar una llei per al control del preu del lloguer, i a molts estats i ciutats dels Estats Units (entre ells Califòrnia i la ciutat de Nova York) també es van implantar o es van endurir els controls sobre els lloguers. El 2021, el Govern escocès va anunciar la introducció de controls sobre els lloguers en el marc del seu programa polític i, aquest mateix any, el Govern d'Espanya va introduir controls parcials sobre els lloguers en la seva nova Llei d'habitatge. Així doncs, els controls sobre el preu dels lloguers tornen a estar cada vegada més presents en les agendes polítiques.

Potser la novetat més destacable ha estat el retorn dels controls sobre el preu dels lloguers. L'any 2015, es van aprovar mesures de control del preu del lloguer a París i a Berlín i, dos anys després, a Irlanda. Aquests canvis s'estan impulsant des de les ciutats i es troben amb resistències des de dalt.

D'altra banda, altres mesures s'estan adaptant a la nova estructura de la propietat que ha emergit durant els darrers anys. La classe arrendadora s'ha diversificat i ara abasta un ventall més ampli d'actors. Encara que destaquen els fons d'inversió internacionals, també s'hi inclouen professionals adinerats, creatius d'èxit, pensionistes més o menys acomodats, així com hereus de béns immobles. Tots ells s'han unit a les files dels arrendadors tradicionals i a la burgesia terratinent urbana. En aquest context, pel que fa a drets i responsabilitats, ha començat a sorgir una distinció entre els grans arrendadors i els petits. A Espanya, les legislacions més recents d'àmbit estatal i català, derivades d'iniciatives legislatives populars i de mesures d'emergència per fer front a la pandèmia, imposen, per exemple, noves obligacions socials als grans tenidors, com el fet d'oferir facilitats per al pagament del lloguer als inquilins empobrits. Una distinció similar s'estableix en l'àmbit digital entre les grans plataformes digitals i les petites, en el marc de la futura Llei de serveis digitals de la Unió Europea (UE). Aquestes novetats semblen indicar que un major patrimoni comporta una major responsabilitat, la qual cosa implica que la concentració privada de la propietat sobre els recursos i les infraestructures clau —característica de l'actual «capitalisme rendista»— no pot ignorar les seves funcions socials. Altres iniciatives,

com el referèndum celebrat a Berlín per expropiar i socialitzar habitatges a grans tenidors, han anat un pas més enllà a l'hora d'oposar-se a la naturalesa privada de tals concentracions de propietat. En síntesi, han anat sorgint noves maneres de fer front als grans rendistes.

Aquests canvis s'estan impulsant des de les ciutats i es troben amb resistències des de dalt. A mesura que la pressió dels inquilins va ascendint en les jerarquies institucionals, va trobant més resistència als nivells més allunyats de la seva base de poder urbà. Així, per exemple, la congelació del preu dels lloguers de Berlín es va suprimir només un any després de la seva introducció, ja que el Tribunal Constitucional alemany va fallar que la ciutat-estat no tenia competències ni jurisdicció en la matèria. La llei catalana de control del lloguer també està a l'espera d'una resposta en aquesta línia per part del Tribunal Suprem. París va veure com els tribunals anul·laven els controls que va establir als lloguers i només va aconseguir reintroduir-los amb l'aprovació d'una nova llei nacional. La regulació de les plataformes digitals de lloguer turístic també és un exemple il·lustratiu d'aquesta dinàmica. Els governs de les ciutats pressionen perquè es modifiquin les lleis de la UE que han representat un obstacle per a les regulacions locals (Vidal, 2019). Fins avui, les seves reivindicacions només són parcialment satisfetes per la futura Llei de serveis digitals de la UE. Així doncs, el *New Deal* per als inquilins està íntimament relacionat amb una política d'escala.

Intermediació digital entre inquilins i propietaris distanciat socialment

La pandèmia ha obert la porta precipitadament, en paraules de Naomi Klein (2020), a un «*New Deal* de les pantalles». Els confinaments van proporcionar l'oportunitat de dur a terme experiments de gran envergadura en l'àmbit de la intermediació digital de les relacions socials. Partint del seu concepte de la «doctrina del xoc», Klein sosté que aquest moment d'excepcionalitat va disparar els processos de digitalització, incloent-hi la vigilància remota i l'obtenció de dades, la qual cosa fa presagiar un «futur en el qual les nostres llars deixaran de ser espais exclusivament personals». En aquest context, els arrendadors aprofiten la COVID com a excusa (fenomen conegut amb el nom de *COVID-washing*) per a la implantació de noves tecnologies que permetin enllaçar les pràctiques de lloguer amb l'obtenció i la gestió de dades. L'adopció de sistemes de gestió immobiliària en línia ha contribuït, per exemple, al compliment de les mesures de distanciament social, però també ha suprimit l'espai de negociació cara a cara per als inquilins

que sofreixen estrès econòmic, i ha augmentat, alhora, la quantitat de dades que se'n recullen. En ple confinament, empreses tecnològiques d'avaluació d'inquilins, com ara Naborly, **van sol·licitar als arrendadors que els informessin** sobre els arrendataris amb demores en el pagament dels lloguers, la qual cosa implicarà que el fet de sofrir dificultats en una època excepcional no passi desapercebut en les seves futures qualificacions com a inquilins. Aquests casos posen de manifest que la intermediació digital pot augmentar les desigualtats socials, i també ens alerten dels perills que l'expansió d'aquesta intermediació pot implicar.

Investigadors urbans han encunyat termes com ara *internet dels arrendadors* i *tecnologies dels arrendadors* per conceptualitzar les maneres en què els propietaris estan aprofitant els processos de digitalització per transformar el mercat del lloguer. Aquestes tecnologies han estat fonamentals, per exemple, per a l'adquisició i la gestió remota de grans carteres d'habitatges dispersos dutes a terme per fons internacionals. Plataformes digitals com ara Airbnb també han facilitat el traspàs d'habitatges al sector més lucratiu del lloguer turístic, un procés que ha causat el desplaçament massiu de residents locals. La digitalització afegeix una altra capa d'asimetries organitzatives i d'accés a la informació a les relacions de propietat, ja de per si desiguals. Els propietaris coneixen cada vegada més detalls sobre els seus inquilins, mentre que la informació sobre els arrendadors roman inaccessible en gran part. Igualment, les plataformes de lloguer turístic contenen llistes de pisos turístics il·legals les ubicacions dels quals no es comparteixen amb les autoritats municipals. En aquests casos, les lleis de protecció de dades, responsabilitat i privacitat estan dissenyades de tal manera que han acabat protegint els poderosos i exposant els febles. En definitiva, el control de les dades i les infraestructures digitals adquireixen una importància cada cop més gran en la configuració de les relacions de poder en matèria d'habitatge.

Així doncs, en resposta a aquesta nova conjuntura, el desenvolupament d'infraestructures digitals per i per als inquilins ha esdevingut un aspecte decisiu en les pràctiques i les polítiques en matèria d'habitatge que busquen reequilibrar la balança. Un excel·lent exemple del primer cas és una **eina de cerca en línia** que han creat activistes de l'habitatge als **Estats Units**, a partir de cartografiar estructures de propietat i recopilar dades històriques de desnonaments, amb l'objectiu de facilitar l'organització dels inquilins de diferents edificis pertanyents al mateix propietari i reforçar, així, el seu poder de negociació col·lectiva. Pel que fa a les iniciatives impulsades per les autoritats públiques, un recurs útil és la **base de dades de propietaris deshonestos**, gestionada pels districtes de **Londres** per assenyalar i

denunciar les agències i els arrendadors que han estat enjudiciats o multats. La finalitat és prevenir que tornin a actuar il·legalment i empoderar els inquilins i les autoritats públiques perquè els retin comptes. A **Barcelona**, l'Ajuntament ha creat un **cercadore en línia d'allotjaments turístics** que permet la col·laboració ciutadana per identificar pisos turístics sense llicència. També ha creat un **centre de recerca** per a la producció de dades sobre immobles en lloguer i els seus preus, com a alternativa a la informació generada per portals privats. A **Espanya**, els inquilins i les autoritats públiques han tingut una dependència excessiva de la informació procedent de portals investigats actualment per la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC), per, presumptament, **haver fixat preus**. En definitiva, les eines digitals també poden ser més estratègiques que mai per als inquilins, en el marc de l'acceleració de la digitalització del sector de l'habitatge de lloguer.

El control de les dades i les infraestructures digitals adquireixen una importància cada cop més gran en la configuració de les relacions de poder en matèria d'habitatge.

Fabricar propietaris d'habitatges per al món postpandèmia?

Les perspectives de conflictitat social i d'una crisi de legitimitat política prolongada són problemàtiques per als qui governen les societats de *postpropietaris*. Una de les possibles respostes seria un *New Deal* per als inquilins. En aquest sentit, algunes autoritats públiques també han començat a promoure habitatge de lloguer públic i assequible després d'anys de desinversió i privatització. Exemple d'això són alguns ajuntaments del **Regne Unit**, que han començat a **construir, de nou, habitatge propi** després de gairebé quatre dècades, com també els dos últims plans estatals d'habitatge del Govern d'**Espanya**, que s'han centrat a augmentar l'estoc d'habitatge de lloguer assequible, trencant la tradició de fomentar el de propietat. No obstant això, els recursos que s'han mobilitzat per canviar les tendències han estat insuficients, la qual cosa ha incentivat la cerca de col·laboracions públicoprivades, amenaçant de nou l'assequibilitat. També s'han reactivat les aliances entre els sectors de l'habitatge públic, cooperatiu i sense ànim de lucre, tot i que són iniciatives encara relativament marginals. La propera «onada de renovació» (*Renovation Wave*), vinculada als fons del Pla de recuperació per a Europa (*Next Generation EU*), per part seva, ajudarà a rehabilitar el parc d'habitatge públic existent, però a penes contribuirà a augmentar-ne l'oferta (Delclós i Vidal, 2021). En paral·lel a aquests reptes, ha ressorgit un horitzó alternatiu rival: la reactualització del projecte de l'habitatge en propietat. Es tracta de «transformar la *generació del lloguer* en la *generació de la compra*», segons ha afirmat recentment el Govern britànic.

En comparació amb un inquilinat potencialment rebel, el sorgiment d'una nova generació de propietaris és una perspectiva més atractiva per a alguns sectors. L'autodisciplina individual que fomenten les hipoteques és fonamental per a les estratègies basades a «governar mitjançant el deute» (Lazzarato, 2015), que no funcionen en el cas dels inquilins. A més, s'espera que expandir l'habitatge en propietat pugui contribuir a reconstruir culturalment i materialment unes classes mitjanes afeblides, ajudant així a destensar l'ambient social i polític. D'altra banda, les connexions entre la «generació del lloguer» i la «generació d'esquerres» (Milburn, 2019) afegeixen una dimensió política partidista al debat sobre les estructures de la propietat de l'habitatge. Tanmateix, les posicions que mostra l'espectre ideològic són variades. *The Economist*, per exemple, que dista molt de ser un mitjà de comunicació d'esquerres, va publicar un **reportatge especial** l'any 2020 en el qual argumentava que «l'habitatge en propietat és el major error de la política econòmica d'Occident», a causa del seu paper en la creació de bombolles immobiliàries i desigualtats intergeneracionals, la qual cosa ha produït inestabilitat econòmica i política.

En qualsevol cas, en l'actualitat, tenint en compte les condicions estructurals dels mercats laboral i residencial, cal *fabricar* políticament una nova generació de propietaris d'habitatges. A l'abril del 2021, la visió sobre la «generació de la compra» del Govern britànic va venir acompanyada per la introducció d'un **pla de garantia hipotecària**, a més del seu programa d'ajut a la compra que ja estava en funcionament. Gràcies a aquests plans, els qui compren per primera vegada un habitatge només han de pagar una entrada equivalent al 5% del preu total. Aleshores, el Govern avala un 80% del deute restant o deixa als compradors fins al 20% del cost total de l'habitatge (a **Londres**, el 40%). Aquestes iniciatives han inspirat propostes similars en països com ara **Espanya**, llançades per figures rellevants del **sector bancari** i de l'**oposició** conservadora. No obstant això, aquests programes no estan en consonància amb l'esperit dels acords internacionals de Basilea III, sobre les regulacions bancàries, que buscaven donar resposta a la crisi econòmica dels anys 2007-2008 tot limitant el sobreendeutament hipotecari, entre altres pràctiques. La propietat de l'habitatge s'ha construït històricament sobre la base dels recursos públics, ja fos a través d'ajuts directes i indirectes i/o de la privatització d'habitatge públic. A hores d'ara, el sector públic s'hauria de preguntar si realment val la pena la despesa i el risc.

Aquesta investigació ha rebut finançament del programa d'innovació i recerca de la Unió Europea Horitzó 2020 en el marc de l'acord de subvenció Marie Skłodowska-Curie núm. 101026179.

Referències

Delclós, Carlos i Vidal, Lorenzo. «Beyond renovation: Addressing Europe's long housing crisis in the wake of the COVID-19 pandemic». *European Urban and Regional Studies* (2021) (en línia) <https://doi.org/10.1177/09697764211043424>.

Lazzarato, Maurizio. *Governing by Debt*. Cambridge, MA: Semiotexte MIT Press, 2015.

Milburn, Keir. *Generation Left*. Oxford: Polity, 2019.

Piketty, Thomas. *Le capital au xxie siècle*. París: Seuil, 2013. (En castellano: *El capital en el siglo xxi*. Mèxic: Fondo de Cultura Económica, 2014)

Vidal, Lorenzo. «Cities versus short-term rental platforms: the European Union battle». *CIDOB Notes Internacionals*, núm. 222 (desembre del 2019) (en línia) https://www.cidob.org/publicaciones/serie_de_publicacion/notes_internacionales_cidob/n1_222/cities_versus_short_term_rental_platforms_the_european_union_battle