

# La provisió d'habitatge social als sistemes mediterranis en relació amb els sistemes de benestar europeus. Una visió des del mercat de lloguer

MONTSERRAT PAREJA EASTAWAY<sup>1</sup>  
mpareja@ub.edu

<sup>1</sup> Càtedra Barcelona Estudis Habitatge Universitat de Barcelona

## Resum

La provisió pública d'habitatge a Europa està fortament determinada per les característiques de l'estat del benestar de cada país, configurat, en gran part, després de la Segona Guerra Mundial. Espanya és un representant dels països del sud d'Europa on la comprensió del que representa garantir l'accés a l'habitatge varia de la resta d'Europa. Pertany a l'anomenat *règim de benestar rudimentari*, que es caracteritza per un reduït desenvolupament de l'estat del benestar, tant en termes de despesa social sobre el PIB com en nombre de persones treballant en les seves àrees clau (salut, educació, serveis socials, etc.). La manca de solucions públiques efectives a Espanya per resoldre el problema residencial ha caracteritzat la trajectòria del sistema d'habitatge al país.

L'augment constant de la taxa d'habitatges ocupats en propietat i la insignificant presència d'habitatge de lloguer públic des de meitat del segle XX han influenciat decididament la dimensió reduïda i la relativa baixa qualitat del sector de lloguer privat a Espanya. Aquest article vol, en primer lloc, oferir una visió comparada entre els estats del benestar a Europa, la provisió d'habitatge social i el paper del lloguer privat. Seguidament, s'identificaran les tendències generals

en la situació actual dels sistemes d'habitatge i la seva relació amb el mercat de lloguer a Europa. Finalment, s'abordaran noves estratègies en l'accés a l'habitatge en el context d'un estat del benestar cada vegada més debilitat.

**Paraules clau:** habitatge social, estat del benestar, habitatge de lloguer privat, sistema familiarista, Europa.



# 1. Introducció

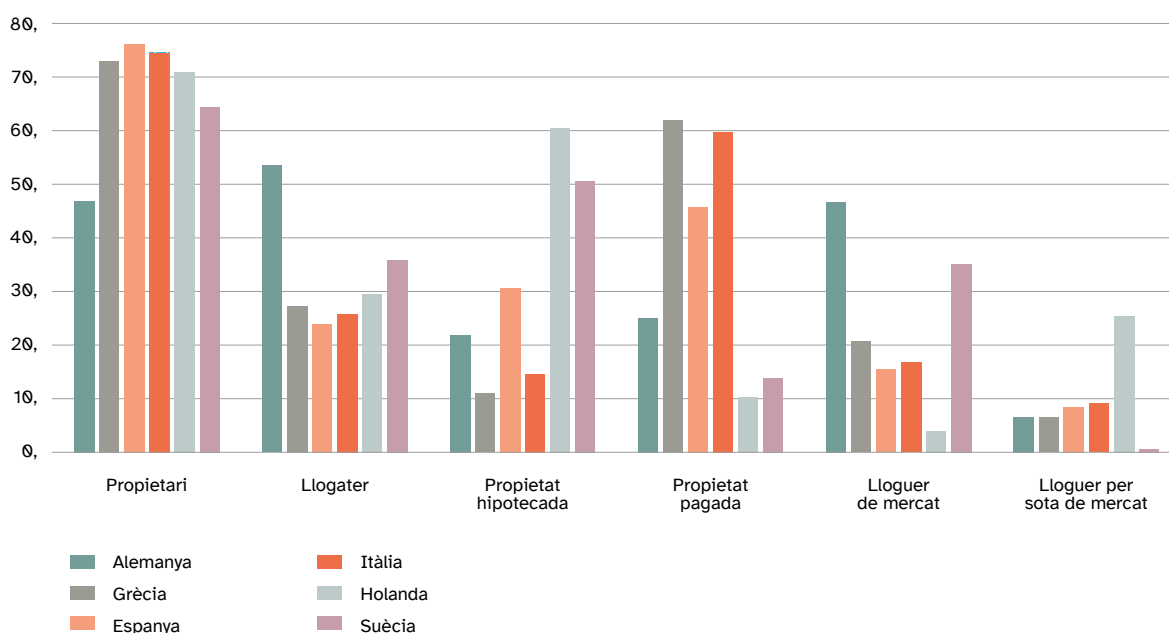
El segle XX a Europa es caracteritza pel reconeixement de facto de l'existència de drets socials i per l'aparició d'una nova ciutadania que els reclama. Les polítiques keynesianes d'ajut a la demanda en l'esfera econòmica i el desenvolupament i la consolidació de l'estat del benestar configuren el que s'ha anomenat el *model social Europeu*.

Les vies per afavorir l'accés a l'habitatge a Europa són diverses. La Segona Guerra Mundial a Europa (1939-1945) i la Guerra Civil a Espanya (1936-1939) van suposar un punt d'inflexió en les estratègies per facilitar l'accés a l'habitatge, fent-se paleses en múltiples plans de provisió d'habitatge, implicant diferents actors i instruments de política pública. Sens dubte, aquest canvi de tendència s'ha d'emmarcar en el sorgiment de diferents estats del benestar a Europa que tenen com a objectiu millorar la qualitat de vida de la població a través de la provisió pública, o públicament garantida, de béns essencials com ara l'educació, la salut o l'habitatge.

L'enorme dèficit d'habitatge després dels conflictes bèl·lics, juntament amb la necessitat de reconstruir el parc existent, van determinar l'enfocament de la política d'habitatge orientada fonamentalment vers l'oferta, això és, a la nova construcció d'habitatges directament des del sector públic o bé donant suport a la iniciativa privada. Tot i això, malgrat ser un bé essencial, les polítiques d'habitatge es varen considerar com a un dels pilars febles de l'estat del benestar (Torgersen, 1987), donada la seva relativa incapacitat per establir les bases d'un sistema d'habitatge robust, capaç de proveir de solucions residencials a tots els segments de la població, a diferència del que han estat els sistemes de salut o educació arreu.

En aquest context, a la majoria dels països europeus, la construcció massiva d'habitatges socials, principalment de lloguer públic, tenia com a objectiu proporcionar alleujament a les famílies de baixos ingressos. A Espanya, l'orientació va ser força diferent, perquè a la voluntat de provisió d'habitat-

**Figura 1. Distribució de la població per règim de tinença a diferents països europeus. Percentatge. Any 2022**



Font: Enquesta de Condicions de vida, indicador ilc\_lvho02

ge, de lloguer o en propietat, des de les instàncies públiques, calia sumar-hi el reforç al sector immobiliari amb un important efecte multiplicador sobre la resta de l'economia. Des de llavors, els sistemes d'habitatge han estat desenvolupats i transformats per cada país en funció de la seva pròpia trajectòria sociopolítica, les peculiaritats dels promotors i constructors d'habitatges, les característiques de les famílies o grups socials i les prioritats de les polítiques d'habitatge, entre d'altres.

Un dels indicadors que permet comparar fàcilment sistemes d'habitatge diversos és el règim de tinença en el que viu la població en un moment del temps. La Figura 1 mostra la distribució de la població l'any 2022 segons el règim de tinença, en propietat o lloguer, a sis països europeus que representen trajectòries de sistemes d'habitatge diferents. La gran variabilitat quant als sistemes de tinença dominants és el resultat d'una complexa relació entre recursos, actors i polítiques disponibles a cada país. Dels escollits, només Alemanya presenta un percentatge de població vivint de lloguer superior al d'aquells que viuen en propietat. És interessant evidenciar que Grècia, Itàlia i Espanya són els països amb un percentatge més elevat de població vivint en habitatge en propietat, totalment pagat (se situa entre el 45 i el 60 %). Per altra banda, tots els països excepte Holanda mostren percentatges quasi insignificants (menys del 10 %) de persones vivint en règim de lloguer per sota del mercat. Alemanya i Suècia denoten el percentatge més alt de persones vivint en lloguer privat 46,6 % i 35,1 %, respectivament.

Sens dubte, aquesta fotografia de la composició de la tinença a diversos països europeus evidencia aspectes relacionats amb els diferents nivells de govern al territori i la seva implicació en polítiques de benestar. També posa en relleu el grau de *desmercantilització* de l'habitatge, la influència dels grups de pressió (corporativisme polític), la fragmentació pública-privada en la prestació de serveis "tradicionals" de benestar, com ara l'educació o la salut, i la particular articulació del mercat i l'estat a cada país. De totes les possibles relacions i sinergies que s'estableixen entre cadascun dels actors i resultats, existeix una molt treballada relació entre l'habitatge social i les característiques de l'estat del benestar de cada país a la literatura acadèmica, especialment des de l'òptica que considera l'habitatge com a un dret social proveït de forma universal o selectiva (Bengtsson, 2001; Kristensen, 2002; Schöning, 2020).

Tanmateix, el paper del sector de lloguer privat en els diferents estats del benestar ha estat menys analitzat. Espanya exemplifica el cas en què el mercat de lloguer privat ha exercit el paper d'habitatge social, donada l'estretor d'aquest segment (Oxley et al., 2011; Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2017b). Després de la crisi econòmica i financera de 2008, el mercat privat de lloguer a Espanya acull famílies que no necessàriament poden pagar un lloguer de mercat, malgrat que aquest presentés una tendència a la baixa després del col·lapse immobiliari. En conseqüència, l'impacte negatiu de la crisi fou més intens a les llars que vivien al sector de lloguer privat sense prou mitjans per afrontar el cost mensual que representa. Atès que la demanda d'habitatge de determinats col·lectius, com les famílies amb rendes baixes o les llars monoparentals, no s'ha pogut satisfer amb el percentatge sensiblement baix d'habitatge social de lloguer, el mercat privat de lloguer esdevé la seva única alternativa d'allotjament que exerceix clarament la funció d'habitatge social.

Les dificultats persistents al segle XXI que tenen les famílies a Europa per accedir a un habitatge digne i adequat, i la insuficient capacitat de reacció de les instàncies públiques, han donat pas a l'aparició dels anomenats *sistemes híbrids* en la provisió d'habitatge assequible arreu. La hibridació fa referència a una combinació entre els mecanismes de mercat, la participació de l'estat i els agents sense afany de lucre de la societat civil. L'objectiu d'aquests models és articular la provisió d'habitatge assequible davant la creixent privatització de l'habitatge social o protegit com a resultat de l'onada neoliberal que arriba des de finals dels 90. Els models híbrids són actualment la resposta orquestrada per molts agents davant la insuficiència d'acció pública per facilitar l'accés a l'habitatge. Tanmateix, no existeix un únic model, sinó una miríada de combinacions que respon, de nou, a les particularitats de cada territori, les característiques dels actors implicats i les solucions proposades a les tensions existents entre els interessos de tots els participants (Blessing, 2012; Lang et al., 2020; Mullins i Moore, 2018).

Aquest article vol, en primer lloc, oferir una visió comparada entre els estats del benestar a Europa, la provisió d'habitatge social i el paper del lloguer privat. Seguidament, s'identificaran les tendències generals en la situació actual de l'habitatge social i la seva relació amb el mercat de lloguer a Europa. Finalment, s'abordaran noves estratègies en l'accés a l'habitatge en el context d'un estat del benestar cada vegada més debilitat.

## 2. Els estats del benestar a Europa

Esping Andersen publica l'any 1990 el llibre *The Three Worlds of Welfare Capitalism* ('Els tres mons del capitalisme del benestar'), on dibuixa una tipologia d'estats del benestar per al món occidental (Esping-Andersen, 1990). El criteri subjacent a la classificació és el grau de *desmercantilització* dels drets socials. Més endavant, l'autor ampliarà la seva anàlisi al paper de les famílies i la seva participació, especialment de les dones, en la provisió de serveis de benestar (Esping-Andersen, 2000).

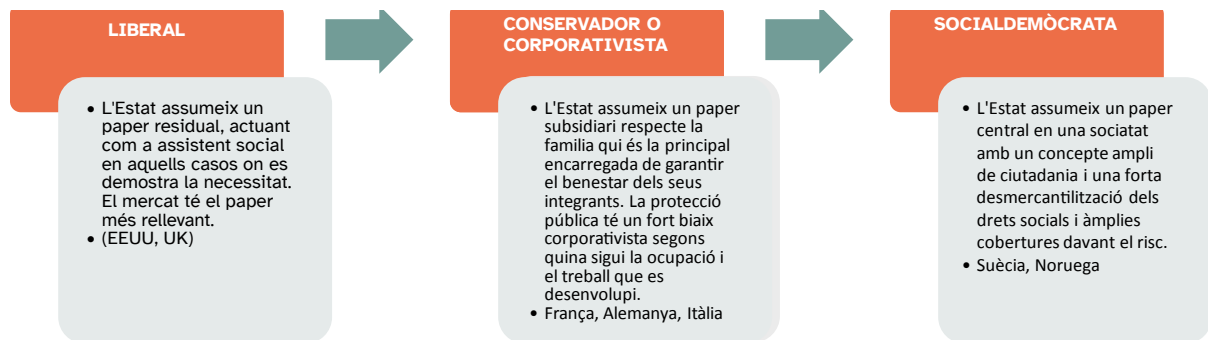
Es defineix el règim de benestar d'una societat com la forma conjunta i interdependent en què es produeix i distribueix el benestar per part dels seus actors clau, això és, l'Estat, el mercat, la família i el Tercer Sector, així com les relacions que s'estableixen entre aquests agents. Sota aquesta premissa, l'autor estableix tres tipologies d'estats del benestar (vegeu Figura 2). Malgrat les possibles limitacions i simplificacions d'aquesta classificació, les teories d'Esping-Andersen proporcionen una visió complexa, acurada i rica dels sistemes de benestar i de la seva relació, a vegades en conflicte, amb els sistemes d'habitatge (Stephens, 2020).

Segons les característiques de cada règim, els ajuts per l'accés a l'habitatge assoliran diferents tipologies. Per exemple, els règims liberals es

caracteritzen per una assistència limitada a individus o famílies de classe treballadora segons siguin o no elegibles per als ajuts d'acord amb un seguit de característiques relacionades amb la seva renda. Els règims conservadors recolzats en valors tradicionals només actuaran quan la capacitat de les famílies sigui insuficient per accedir a l'habitatge. Els règims socialdemòcrates, en canvi, són universals i promouen l'igualtat en l'accés a l'habitatge per a totes les capes socials, independentment de la seva renda.

Països com ara Itàlia, Espanya, Portugal o Grècia no queden representats per aquesta tipologia clàssica, malgrat que Esping-Andersen incideix posteriorment en la rellevància de les xarxes familiars com a substitutives o complementàries de l'estat (Esping-Andersen, 2000). Tampoc els països del Centre i de l'Est d'Europa que han sofert una transició des de l'economia planificada a l'economia capitalista. Així, des de l'acadèmia, alguns autors caracteritzen el Sud d'Europa com un conjunt de països on el sistema de benestar és força rudimentari i les xarxes familiars i personals assoleixen bona part de les mancances en política pública (Allen et al., 2004; Leibfried, 1993), mentre que els països del Centre i l'Est d'Europa han estat sovint anomenats *països amb règims en transició* (Hegedus et al., 1992).

Figura 2. Tipologies d'estats del benestar



Font: Esping- Andersen, 1990.

Els estats del benestar són determinants en la configuració dels sistemes d'habitatge de cada país (van der Heijden, 2013). La confluència d'actors tant d'oferta (els promotors, constructors, intermediaris o propietaris d'habitatge de lloguer) com de demanda (fonamentalment les llars i les seves preferències i necessitats), juntament amb les institucions que intervenen al territori, s'emmarquen en un context i valors propis d'un determinat estat del benestar. Certament, aquests valors reflecteixen el sentit d'una societat i, com a tals, són dinàmics i canviants.

Espanya, tot i pertànyer al grup de països amb un estat del benestar rudimentari, mostra una sèrie de singularitats en el camp de l'habitatge dominades per l'aposta decidida durant dècades de dictadura pel sector de la propietat. La manca d'un paper actiu del sector públic a Espanya en la provisió generalitzada d'estàndards de qualitat de vida durant la dictadura genera una insuficient protecció pública. Aquest fet dona lloc a l'aparició d'un estat del benestar fonamentat, durant dècades, en xarxes familiars d'ajuda i cooperació (Allen et al., 2004; Navarro, 2004) i a uns resultats exigus en la protecció del dret a l'habitatge (Bosch et al., 2023).

En l'actualitat, altres actors han guanyat pes en el sistema d'habitatge a Espanya (Etxezarreta et al., 2018; Lambea Llop, 2016; Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2017a). Les institucions sense ànim de lucre o l'anomenat *Tercer Sector*, és un reflex de l'apoderament de la ciutadania en la lluita decidida per garantir el dret a un habitatge digne i assequible al segle XXI. Tant des de la promoció directa com des de la gestió, el sector sense afany de lucre a Espanya ha irromput a l'escena amb una voluntat decidida de fer palès el convenciment que l'habitatge és un dret. Com es veurà a continuació, aquest fet també té la seva ressonància en la comprensió de les dinàmiques existents en les definicions dels estats del benestar.

## **2.1. TEORIES CONVERGENTS I DIVERGENTS, CAPITAL-LED I BOTTOM-UP RESPECTE ALS SISTEMES DE PROVISIÓ D'HABITATGE**

Des de l'acadèmia, s'han identificat quatre tipus de models o sistemes respecte a l'evolució dels sistemes de benestar arreu i la seva importància en el moment de determinar de quina manera s'opta per una determinada provisió d'habitatge o una altra (Kemeny i Lowe, 1998).

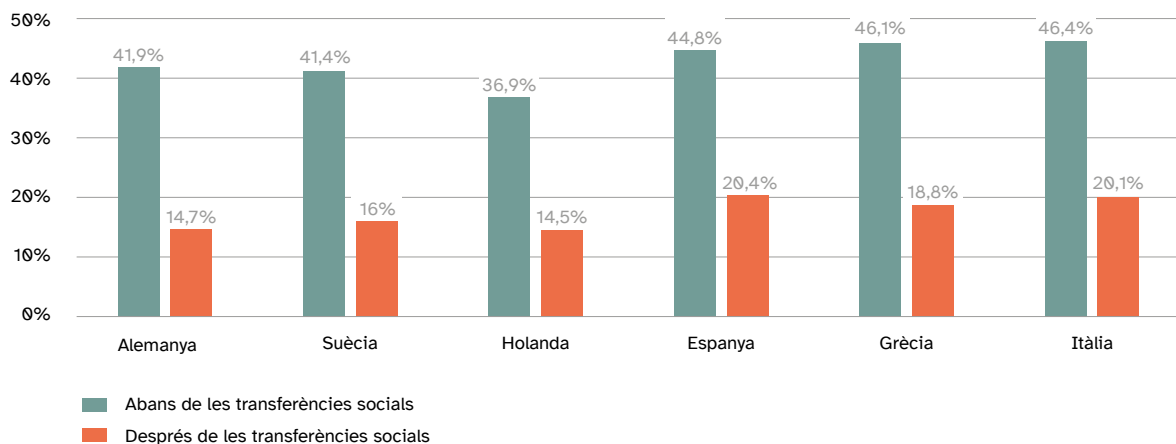
En primer lloc, es considera que tots els sistemes de provisió d'habitatge estan impulsats pels mateixos imperatius subjacents, per la qual cosa, o bé són similars en l'actualitat o bé convergiran en el futur. Aquest és el fonament de les **teories de convergència** dels sistemes de provisió d'habitatge. No existeix, però, un clar consens sobre cap a on convergiran aquests sistemes (quin tipus de tinença predominarà o quin serà el paper de l'habitatge social). Implícitament, la trajectòria dels estats del benestar se suposa convergent sota certs supòsits (Donnison, 1967; Harloe, 1995; Hegedüs et al., 1996). A grans trets, es parla del creixent domini de la propietat, l'expansió del sector de lloguer privat i la residualització de l'habitatge social amb una intervenció de l'estat minimalista.

La Figura 3 posa de manifest la relativa convergència en alguns països dels seus estats del benestar: d'una banda, la tradició socialdemòcrata sueca s'assimila a països com Alemanya i Holanda, de tall més liberal. Aquests països, amb taxes de pobresa entre el 37 i el 42 % abans de transferències, aconsegueixen reduir-les, amb l'acció pública de l'estat del benestar, a taxes que es troben entre el 14 i el 16 %. D'altra banda, els països del Sud Mediterrani evidencien taxes de pobresa abans de transferència lleugerament superiors a les de països de tradició més intervencionista, al voltant del 45 %. No obstant això, malgrat mantenir taxes de pobresa després de transferències més altes que a Alemanya, Suècia i Holanda, s'evidencia un estat del benestar que, malgrat ser rudimentari, contribueix a reduir considerablement els percentatges de pobresa, entre el 20,5 i el 18,8 %.

Aquest procés de convergència va acompanyat d'una determinada visió dels mercats financers, en particular dels mercats hipotecaris, els quals faciliten les agendes neoliberalis al voltant de la promoció de la propietat d'habitatges i la privatització de serveis a escala global.

Malgrat que és fàcil identificar alguns trets comuns en aquest procés de convergència, hi ha visions crítiques que consideren, per exemple, que sorgeix d'una visió excessivament econòmica del mercat de l'habitatge, que no existeixen dades comparatives quant al que representa una intervenció estatal o una altra i que no es té en compte l'aparició de potents nous actors, com ara el sector sense ànim de lucre o la presència de xocs externs imprevisibles (per exemple, la crisi econòmica i financera de 2008).

**Figura 3. Pobresa (en percentatge) l'any 2022**



Nota: El llindar de pobresa monetària s'estableix al 60% de la renda mediana de la llar ajustada per composició de la llar  
Font: Eurostat, Enquesta de Condicions de Vida, indicadors ilc\_li09 I ilc\_li02

Per altra banda, sorgeixen les teories que emfatitzen les diferències entre els sistemes d'habitatge i proposen tipologies, derivades de la dominància cultural, ideològica, política o altres teories rellevants, com a base per comprendre aquestes variacions. Són les anomenades **teories de divergència** en la provisió d'habitatges. El discerniment de patrons i tipologies dels sistemes d'habitatge assumeix una rellevància cabdal en aquesta interpretació, prestant una atenció acurada als contextos històrics i culturals, així com al paper de les trajectòries o *path dependency* de les diferents institucions, polítiques i actors.

Així, s'han identificat un seguit de criteris o dimensions que permeten agrupar els diferents sistemes d'habitatge sota rúbriques comunes. El grau d'intervenció estatal en la producció i provisió d'habitatge, la composició de la tinença, la participació d'operadors d'oferta d'habitatge amb i sense afany de lucre i la rellevància del mercat en la provisió són, entre d'altres, possibles opcions. Un element que parteix de les teories convergents, però que a la pràctica clarament divideix els països, és la provisió residual o massiva de l'habitatge social.

En termes generals, les teories de convergència es validen amb un seguit de tendències comunes, en major o menor grau, a tots els països d'Europa (European Social Housing Observatory

(Cecodhas), 2007). Per exemple, la definició d'habitatge social tendeix a unificar-se considerant els principals elements definitoris:

- l'existència de missions específiques d'interès general;
- l'objectiu d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible mitjançant la construcció, gestió, compra i arrendament d'habitatge social;
- la definició de grups destinataris (en termes socioeconòmics o en relació amb altres tipus de vulnerabilitat, com s'ha esmentat anteriorment).

No obstant la convergència en la definició, és innegable que podria resultar en el lliurament d'enfocaments molt divergents de l'habitatge social a Europa, per exemple, segons el criteri d'adjudicació (universalista, dirigit, generalista, residual) o segons la dimensió del sector d'habitatge social (> 20 %, 11 %-19 %, 5 %-10 %, 0 %- 4 %).

Els defensors d'aquesta visió divergent en la provisió d'habitatge troben múltiples aspectes on no existeix coincidència entre països, com per exemple, la diversitat en la tinença que juga actualment el rol d'habitatge social als diferents sistemes d'habitatge, la influència de punts de partida molt desiguals en la provisió d'habitatge social o les possibilitats per fer rendible i viable econòmicament el sector públic de lloguer (Hoekstra, 2010).

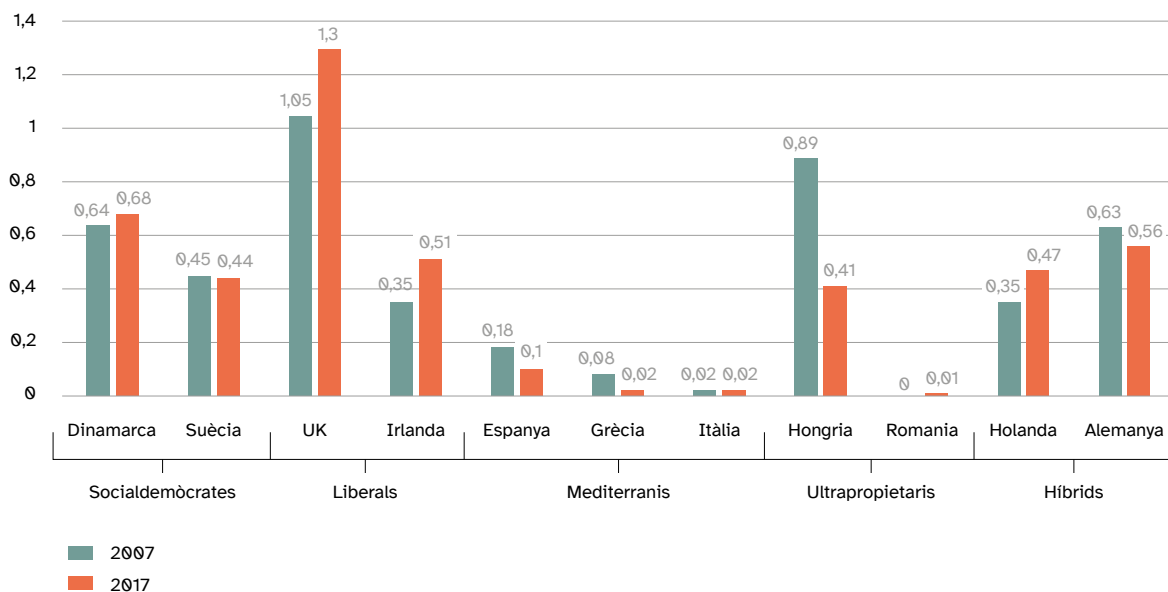
El tercer grup de teories s'anomenen **capital-led** o *dirigides pel capitalisme*, i utilitzen el tipus de sistema capitalista per explicar quina és la provisió d'habitatge social (Schwartz i Seabroke, 2008). Així, cada varietat de capitalisme estarà associat a un determinat sistema de benestar que, simultàniament, coincidirà amb un cert règim d'habitatge. Segons evolucioni el sistema en el rang de menor a major intervenció estatal, es detectaran diferents varietats de capitalisme que comportaran models diferents de sistema d'habitatge.

Finalment, les **teories bottom-up** o *des de baix* identifiquen nous processos, accelerats per la crisi financera global, que parteixen de nous tipus de prestacions de benestar que procedeixen de nous actors (llars, organitzacions civils, acció col·lectiva local), fonamentalment en l'àmbit local, promovent nous mecanismes d'innovació social. En el cas de l'habitatge, s'han donat molts exemples il·lustradors d'aquestes teories. Per exemple, habitatges (col·lectius) autoproveïts, el *cohabitatge*, les protestes ciutadanes contra el sistema bancari, les cooperatives d'habitatge i les cooperatives energètiques. Com es veurà més endavant, aquest és el fonament de l'aparició de models híbrids en la provisió d'accés a l'habitatge.

Amb tot, la complexitat dels sistemes de provisió d'habitatge és creixent donades les moltes variables que hi influeixen. Sembla factible identificar un seguit de trets comuns (convergent), però que alhora poden representar resultats molt variats en l'abordatge de la provisió d'habitatge (divergents). És important subratllar la creixent atenció que estan rebent els models i teories que sorgeixen de plantejaments des de baix (*bottom-up*), tot i que existeix coincidència en el fet que representen un percentatge relativament reduït del parc i que no tenen capacitat en si mateixes per resoldre el problema d'accés a l'habitatge.

Un element que evidencia de manera objectiva i comparable quins són els valors i les prioritats dels estats en matèria d'habitatge és el percentatge de despesa pública adreçat a la protecció social en habitatge. Fent una selecció de països que representin diferents estats del benestar, diferents actors, polítiques i trajectòries, es posa de manifest l'alta variació quant a percentatges de despesa en protecció social en habitatge (vegeu Figura 4). Les darreres dades publicades per Eurostat indiquen que, mentre la despesa en protecció social en habitatge a Espanya representa

**Figura 4. Despesa en protecció social en habitatge. Percentatge del PIB**



Font: Eurostat

un 0,15 % del PIB, al Regne Unit, Holanda i Suècia suposa un 1,3 %, 0,39 % i un 0,44 %, respectivament. Es pot afirmar que Espanya, malgrat el baix percentatge, se situa força per damunt de Grècia i Itàlia, ambdues amb una despesa del 0,03 %, (Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020).

La definició més habitual d'habitatge social se centra en el segment del lloguer social, és a dir, en habitatges protegits arrendats per sota dels lloguers de mercat i adjudicats administrativament. Si es posa atenció a la composició de l'estoc d'habitatge i, en particular, al percentatge que representa l'habitatge social a cadascun d'aquests exemples, Països Baixos, Dinamarca, Suècia i el Regne Unit tindrien la major dotació d'habitatge social representant més d'un 20 %; mentre que la resta, Irlanda, Espanya, Itàlia, Grècia, juntament amb els països postsocialistes, tenen un sector social de menys del 10 %. De fet, només Irlanda supera el 4 %. Alemanya presenta un reduït 4 %, perquè es refereix només la part de l'estoc encara sota restriccions legals pel que fa al lloguer i a l'accés (Scanlon et al., 2015).

## 2.2. MARCS TEÒRICS D'ANÀLISI DELS MERCATS DE LLOGUER

L'any 1995, Jim Kemeny desenvolupa un nou enfocament per l'estudi comparatiu dels sistemes d'habitatge a partir de l'anàlisi dels mercats de lloguer (Kemeny, 1995). Segons ell, sota certes condicions, el conjunt del sistema d'habitatge es pot definir segons la relació entre el lloguer a preu de cost i la seva relació amb el lloguer amb afany de lucre. El marc utilitzat pren com a punt de partida el concepte de procés de maduració de l'habitatge de lloguer sense ànim de lucre. Mostra com s'han desenvolupat dues grans estratègies polítiques per canalitzar la maduració de maneres diferents. La teoria de Kemeny forma part d'un cos de treball que ara es reconeix com a *enfocaments del règim d'habitatge-benestar*, en què hi ha una relació dinàmica entre l'habitatge i un règim de benestar més ampli. Aquesta divisió relativament simplista ha estat utilitzada per molts acadèmics a l'hora d'explicar els sistemes d'habitatge i categoritzar el seu mercat de lloguer.

Es tracta, d'una banda, del **sistema dualista** de control estatal del lloguer sense ànim de lucre, que el residualitza i, simultàniament, protegeix

els beneficis del sector d'habitatge privat amb ànim de lucre. Aquesta estratègia s'utilitza en països com ara el Regne Unit, Austràlia i Nova Zelanda. D'altra banda, l'estratègia és desenvolupar un mercat unitari de lloguer, integrant el lloguer sense ànim de lucre amb el lloguer amb voluntat d'obtenir beneficis per tal de crear un mercat únic de lloguer. Aquesta estratègia deriva del concepte alemany de *mercat social*, i Alemanya, Holanda, Suècia i Suïssa en poden ser considerats exemples (Kemeny, 1995; Kemeny i Lowe, 1998).

El model dual mostra una competència directa entre el sector de lloguer social (sense ànim de lucre) i altres tinençes. Aquest sector ofereix accés restringit a l'habitatge social a llars de molt baixos ingressos. En aquest model dual, l'habitatge de lloguer privat mostra lloguers alts i baixes qualitats, resultant en una oferta poc atractiva que orienta la demanda vers la propietat.

El **model unitari** es fonamenta en un equilibri entre les tinençes determinat a través de la demanda de les llars, sigui o no sigui de col·lectius amb rendes baixes. L'habitatge sense ànim de lucre s'orienta a una demanda universal. El lloguer privat no resultaria penalitzat i la propietat tampoc esdevé afavorida.

La Taula 1 analitza la tinença de les persones que viuen en pobresa econòmica a països amb diferents tradicions quant a l'estat del benestar, tot establint una comparació entre l'any 2013, just després de la crisi econòmica i financera, i l'any 2022, tot just superada la crisi de la COVID-19.

S'observa, en primer lloc, que als països Mediterranis el percentatge de persones en pobresa monetària que viuen en propietat completament pagada tant a l'any 2013 com a l'any 2022 és considerablement més alt que als altres tres països. De la mateixa manera, el percentatge de persones que viuen en pobresa econòmica al sector de lloguer a preu de mercat és sensiblement superior a Alemanya, Holanda i Suècia per a tots dos anys, excepte per a Holanda on hi ha un canvi en la sèrie i bona part dels habitatges de les associacions d'habitatge passen a formar part del lloguer per sota del preu de mercat. L'any 2022, a Alemanya, Espanya, Grècia i Itàlia, el percentatge de les persones vivint en pobresa econòmica al mercat de lloguer amb preus reduïts es troba entre l'11,5 i el 14,6 %. Ostensiblement diferent al 1,6 % a Suècia.



**Taula 1. Tinença de les persones vivint en pobresa. En percentatge. 2013 i 2022**

	Propietat hipotecada		Propietat pagada		Lloguer a preu de mercat		Lloguer a preu reduït	
	2013	2022	2013	2022	2013	2022	2013	2022
Alemanya	8,5	7,3	17,4	19,1	58,4	61,2	15,7	12,4
Holanda	23	21,1	9,9	12,2	66,6	2,7	0,5	64
Suècia	24	17,8	8,3	15	66,6	65,6	1,1	1,6
Espanya	23,1	18,3	35,1	38,4	25,3	28,7	16,4	14,6
Grècia	11,8	9,4	56,3	58,9	25,1	20,3	6,8	11,5
Itàlia	8,5	8	48,2	52,8	21,6	24,8	21,7	14,4

Nota: El llindar de pobresa monetària s'estableix al 60 % de la renda mediana de la llar ajustada per composició de la llar.

Font: Eurostat, Enquesta de Condicions de Vida, indicador ilc\_lvho02.

**Taula 2. Tinença de les persones que no viuen en pobresa. En percentatge. 2013 i 2022**

	Propietat hipotecada		Propietat pagada		Lloguer a preu de mercat		Lloguer a preu reduït	
	2013	2022	2013	2022	2013	2022	2013	2022
Alemanya	31,3	24,2	26,5	25,9	35,1	44,1	7,1	5,7
Holanda	64,3	67	6,7	9,9	28,6	4,3	0,4	18,9
Suècia	64,3	56,2	8,2	13,6	27,3	29,4	0,1	0,5
Espanya	34,3	33,6	48,3	47,4	10,1	12,1	7,3	6,9
Grècia	16,7	11,4	6,4	62,5	17,1	20,7	4,9	5,4
Itàlia	19,2	16,3	58,1	61,4	12,2	15,6	10,5	7,7

Nota: El llindar de pobresa monetària s'estableix al 60 % de la renda mediana de la llar ajustada per composició de la llar

Font: Eurostat, Enquesta de Condicions de Vida, indicador ilc\_lvho02

La Taula 2 mostra la tinença de les persones que no viuen en pobresa econòmica o, el que es considera el mateix, la seva renda es troba per sobre del 60 % de la renda mediana equivalent.

Tal com s'esmentava anteriorment, la trajectòria o el *path dependency* de les polítiques i intervencions al mercat de l'habitatge han configu-

rat des de la Segona Guerra Mundial panorames força diversos quant a la tinença. En aquest cas, la Taula 2 mostra les importants desigualtats en la tipologia de tinença de les persones que no viuen en pobresa monetària. Es podria dir que la diferència entre la Taula 1 i la Taula 2 rau fonamentalment en les conseqüències d'un o altre estat del benestar al llarg del temps. Una polí-

tica d'habitatge orientada a recolzar la propietat al llarg de dècades fa que més del 47 % de la població a Espanya, Itàlia i Grècia visquin en tinença en propietat completament pagada l'any 2022. Probablement, el canvi més paradigmàtic és Suècia, on el desmantellament progressiu de l'estat del benestar universalista fa que el percentatge de població vivint a habitatge protegit (o lloguer per sota del preu de mercat) sigui pràcticament negligible.

Stephens suggereix un seguit de lliçons que cal incorporar a la teoria de Kemeny per tal de ser més acurat en les interpretacions respecte a les tradicionals classificacions del mercat en unitaris o dualistes. En particular, resulta interessant

l'observació que apunta a la inclusió explícita de les relacions entre els sistemes d'habitatge i les institucions de política financera i monetària, fent esment dels processos de financialització que han irromput en els mercats i que definitivament afecten la comprensió i funcionament dels sistemes d'habitatge. Un dels elements crucials en aquest article és la recomanació que es fa als investigadors a mirar amunt, considerant els elements propis de les forces globals que probablement tendeixen a la convergència; i mirar avall, per tal de considerar també l'articulació de les accions de política pública a escala local que puguin explicar les diferències existents en els règims d'habitatge (Stephens, 2020).

### 3. Tendències de la política d'habitatge a Europa: una mirada des de l'habitatge de lloguer

---

Si bé les polítiques d'habitatge a Europa són similars després de la Segona Guerra Mundial fins a la dècada de 1970, a partir de llavors, l'enfocament de la intervenció a l'habitatge va ser més diferenciat. Una major diferenciació entre països apareix com a resultat d'un paper reduït de l'Estat i l'enfortiment dels principis del mercat. Per tant, les ubicacions específiques es tenen encara més en compte. En aquest sentit, els estats del benestar de cada país jugaran un paper decisiu en l'estratègia adoptada per garantir l'accés a l'habitatge.

#### 3.1. TENDÈNCIES DELS SISTEMES D'HABITATGE A EUROPA

Són molts els autors que coincideixen en afirmar que les polítiques d'habitatge a Europa segueixen una tendència neoliberal (Aalbers, 2017; Kettunen i Ruonavaara, 2020; Poggio i Whitehead, 2017). S'ha produït un canvi generalitzat a Europa en els mecanismes que faciliten l'accés a l'habitatge. De manera manifesta, els governs estan retrocedint en la seva implicació en la provisió directa d'accés a l'habitatge o en l'ajut a l'oferta, mentre que els subsidis públics a la demanda, a més de reduir-se, s'han concentrat en aquells

que es troben en una situació de greu necessitat. A més, els mercats d'habitatge són cada vegada més desregulats fins i tot a països on s'ha considerat l'habitatge com un dret universal.

El punt de partença d'aquesta onada neoliberal és molt diferent als països europeus, entre d'altres coses, per la relativa importància que ha assolit a cadascun d'ells l'estat del benestar en les seves trajectòries. Malgrat les diferències, hi ha una sèrie de convergències en els mercats d'habitatge coincidents a la majoria dels països (Poggio i Whitehead, 2017):

- La residualització del mercat de lloguer social tant a països amb una tradició més universalista en la provisió d'habitatge social com a països més orientats històricament vers la propietat.
- La urgent problemàtica de sostenibilitat financera dels propietaris d'habitatge públic social, fonamentalment orientat vers les llars més vulnerables.
- La dificultat de mantenir un equilibri entre ajuts dirigits i barris diversos: com més

dirigides són les assignacions d'habitatge social, més difícil és mantenir una certa diversitat social als barris.

- L'augment de polítiques adreçades a millorar l'assequibilitat, a mig camí entre el lloguer públic i el lloguer privat quant a l'establiment dels nivells de lloguer i seguretat en els contractes per als llogaters.
- El procés canviant quant a tendències dominants a cada país. Malgrat que en termes absoluts segueixen havent-hi països on domina la propietat o el lloguer, el canvi es produeix en la tendència.
- L'augment de la implicació i responsabilitat dels governs locals en la provisió i producció d'habitatge social.
- L'arribada de noves onades d'immigrants, especialment refugiats, empenyent la demanda procedent de segments vulnerables.

El cúmul de circumstàncies que s'han esmentat conflueixen en una creixent dificultat per part de les famílies en accedir a un habitatge adequat, digne i assequible. En particular, el mercat de lloguer privat ha esdevingut un dels sectors amb més tensió arreu d'Europa tant per la seva escassetat relativa com pel fet de convertir-se en l'única opció possible per moltes famílies.

### 3.2. EL MERCAT DE LLOGUER PRIVAT: TENDÈNCIES I PROSPECTIVA

Tal com s'ha esmentat, a finals del segle XX, els sistemes d'habitatge es troben immersos en una onada neoliberal, on la presència del sector públic és cada vegada més escassa i la desregulació dels mercats avança continuadament. Els règims de tinença, amb escasses excepcions, es veuen desequilibrats en favor de la propietat, fomentats, entre d'altres, per un sistema financer amb condicions hipotecàries favorables, règims fiscals benèvols i ajuts a la demanda específics, com ara el primer accés a la propietat (Whitehead i Williams, 2020).

S'ha produït un canvi radical tant en l'atenció rebuda per part de l'agenda política com en la investigació feta al voltant del mercat de lloguer privat des dels inicis del segle XXI (Kemp, 2023). Les darreres dues dècades han estat testimoni

d'un conjunt de factors que han contribuït a fer del sector del lloguer un segment de mercat crític: entre d'altres, una creixent manca d'accessibilitat a l'habitatge, l'arribada de grans inversions en el sector del lloguer i un augment de la inseguretat en els contractes.

Kemp (2023) resumeix les grans tendències que han afectat el mercat de lloguer privat als països d'economia avançada. En molts casos, ha estat una evolució inesperada, com ho han estat alguns dels xocs esdevinguts com ara la pandèmia de la COVID-19. En primer lloc, s'observa una tendència a l'augment de les persones vivint de lloguer privat, habitualment a costa d'una reducció del nombre de persones vivint en propietat. Aquest fet és fortament determinat pels augments en els preus dels habitatges i va acompanyat, entre d'altres, de retards generalitzats en l'edat d'emancipació. En segon lloc, els propietaris d'habitatge de lloguer també han evidenciat certes transformacions, d'una banda, augmentat en nombre de propietaris individuals que compren habitatge per ser llogat i, d'altra, presentant un augment en l'acció de grans corporacions o grans tenidors en el mercat de lloguer, alguns d'ells adquirint en subhastes bancàries habitatges amb hipoteques impagades.

En tercer lloc, han aparegut amb força els fons vinculats a la propietat immobiliària: companyies d'assegurances i fons de pensions han començat a invertir en aquest tipus de fons, fortament dirigits a la inversió en oficines. Això no obstant, la rendibilitat percebuda en la inversió residencial de lloguer ha determinat que hi hagi una tendència creixent a invertir en aquest sector. Un fenomen vinculat als canvis en les formes de treballar ha posat en perill la supervivència d'aquestes unitats comercials, transformant-se en molts casos en habitatge de lloguer.

En quart lloc, l'habitatge temporal, sigui per estudiants, treballadors qualificats o turistes, ha entrat amb força a molts sistemes d'habitatge, generant una tensió evidenciada amb preus creixents en el conjunt del mercat privat de lloguer. La incidència de les noves tecnologies aplicades als mercats de propietat residencial ha afavorit el creixement d'aquest tipus d'ocupació de l'habitatge de lloguer.

Finalment, l'acció política pública ha iniciat un procés de parar més atenció a l'evolució i desenvolupament dels mercats privats de lloguer, espe-

cialment a les conseqüències socials que aquestes variables puguin tenir. No és menyspreable l'impacte que ha tingut en el mercat de lloguer tant la pandèmia de la COVID-19 com la guerra d'Ucraïna, amb milers de refugiats buscant habitatge. La particular situació dels estats del benestar a Europa, caracteritzada per una certa debilitat i una tímida acció en comparació amb la meitat del segle XX, difícilment poden fer front a les conseqüències d'aquest canvi estructural en el mercat de lloguer privat.

### 3.3. EL MERCAT DE LLOGUER A ESPANYA I EL FEBLE ESTAT DEL BENESTAR

L'anàlisi del lloguer privat a Espanya no es pot descontextualitzar de les característiques del sistema d'habitatge espanyol i les mancances inherents en el sistema de benestar. Com ja s'ha esmentat anteriorment, el mercat de lloguer espanyol ha exercit sovint el paper de l'habitatge social durant els booms del mercat immobiliari, ja que les llars de baixos ingressos no es podien permetre entrar en cap altra forma de tinença (Pareja-Eastaway i Sánchez-Martínez, 2017b, 2022). El lloguer privat ha resultat parcialment la qüestió de l'accés a l'habitatge per col·lectius desfavorits. No obstant això, l'augment de la demanda sense una resposta adequada per part de l'oferta ha contribuït a un augment generalitzat dels lloguers, que també s'ha vist agreujat en els últims anys per la popularitat dels lloguers temporals.

En general, els països amb una llarga tradició de lloguer social han vist com el sector disminuïa a mesura que es desenvolupaven altres oportunitats d'habitatge per als destinataris d'aquest tipus d'habitatge. Aquests països són, en general, cada vegada més dependents de les finances privades i es limiten a orientar les seves polítiques cap a l'habitatge dels més pobres. En canvi, els països amb poca tradició d'habitatge social i/o on les finances públiques han estat especialment limitades, com ara Espanya, han vist com les condicions d'accés a l'habitatge empitjoraven per a molts, reduint encara menys el seu compromís amb les llars més vulnerables (Pareja-Eastaway

i Sánchez-Martínez, 2017a; Poggio i Whitehead, 2017; Scanlon et al., 2014).

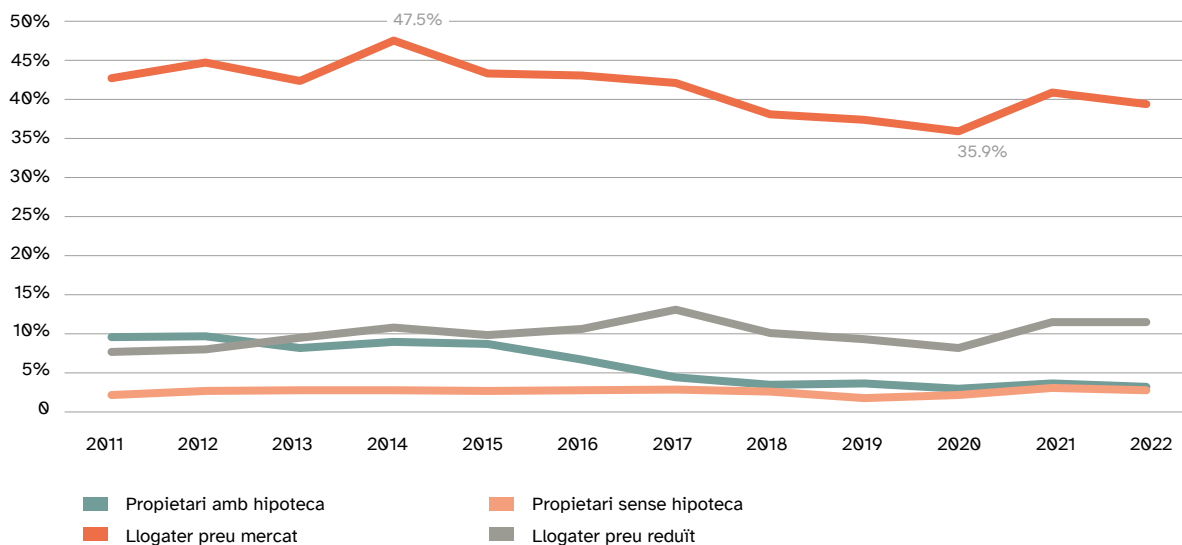
La Figura 5 analitza la taxa de sobreesforç<sup>1</sup> per al cas espanyol des de l'any 2011 fins l'any 2022. Durant tot el període s'evidencia una taxa de sobreesforç extraordinàriament més elevada al mercat de lloguer privat que a la resta de tinençes. El percentatge de famílies vivint al sector de lloguer privat per les quals la despesa en habitatge és superior al 40 % dels seus ingressos oscil·la entre el 35,9 % (any 2020, on es varen registrar molts ajuts al pagament de lloguers) i el 47,5 % (any 2014, moment àlgid en la recuperació del lloguer després de la crisi financera).

L'estretor del mercat de lloguer privat a Espanya és un factor que ha impedit parcialment a Espanya participar en reaccions decidides a la crisi econòmica i financera del 2008 i a la recent pandèmia de la COVID-19. Ambdues crisis han creat un marc inestable per a l'ocupació i el creixement econòmic, i han tingut un impacte negatiu sobre l'accessibilitat a l'habitatge. Atès que durant aquestes crisis ha empitjorat l'accés a l'habitatge en propietat, tant per l'enduriment de les condicions creditícies per obtenir una hipoteca com per la mala reputació del sector, derivada, entre altres qüestions, de l'augment dels desnonaments realitzats, la pressió creixent per trobar habitatge assequible és central en el debat espanyol sobre l'habitatge (Govern d'Espanya, 2019).

La trajectòria històrica del sistema d'habitatge espanyol ha deixat a les autoritats amb menys alternatives que en el passat per garantir un accés adequat a l'habitatge, situant el mercat de lloguer privat en el punt de mira del disseny de les polítiques d'habitatge. El debat polític al voltant del mercat de lloguer privat és actualment molt actiu a Espanya. Els darrers Plans d'Habitatge aprovats, Reial decret 7/2019 i 42/2022 se centren en la rehabilitació, la promoció d'habitatge públic de lloguer i l'accés a l'habitatge assequible, buscant principalment alleujar la pressió de la pujada dels lloguers i facilitar-ne l'accés. La recent Llei d'Habitatge, Llei 12/2023, aborda la necessitat d'intervenir als mercats, en particular el de lloguer, per tal de garantir el dret a l'habitat-

1. Es defineix com a taxa de sobreesforç en el cost de l'habitatge la proporció de població que viu en llars que gasten el 40 % o més de la renda disponible en habitatge ("neta" de subsidis d'habitatge). Els costos de l'habitatge inclouen el pagament d'interessos de lloguer o hipoteca, però també el cost de serveis públics com l'aigua, l'electricitat, el gas o la calefacció.

**Figura 5. Taxa de sobreforç en el cost d'habitatge. Espanya. 2011-2022**



Font: Enquesta de Condicions de Vida, indicador ilc\_lvho07c

ge. El relatiu grau de llibertat que les comunitats autònomes (CA) i els governs locals tenen sota aquest paraigua està generant actualment una certa discussió: d'una banda, s'estan plantejant mesures com el control dels lloguers o l'expropiació d'habitatges per raons d'interès social i, d'altra, hi ha discrepàncies polítiques i econòmiques sobre l'eficiència d'aquests instruments destinats a millorar el funcionament del mercat privat de lloguer, i es qüestiona, en alguns casos, la seva constitucionalitat.

### 3.4. MODELS HÍBRIDS D'ACCÉS A L'HABITATGE

La noció d'hibridació s'ha aplicat àmpliament per examinar l'evolució en la forma, l'estructura i l'estratègia organitzatives, particularment en relació amb la implicació de les organitzacions del tercer sector i les empreses privades en el conjunt d'actors dedicats a la provisió de benestar. Alguns autors entenen la hibridació al llarg d'un espectre on als dos extrems es troben, o bé l'estat i les organitzacions del mercat o bé les forces econòmiques i socials. El concepte proporciona una aproximació útil a través de la qual explorar les formes en què forces internes i externes poden fer que les organitzacions s'aproximin o

s'allunyin de les característiques típiques del mercat, l'estat o els sectors comunitaris.

Malgrat les moltes accepcions del que realment signifiquen els models híbrids i de la seva diversa caracterització, hi ha una certa coincidència en assenyalar que aquests models s'utilitzen per explorar els canvis en les organitzacions no governamentals dedicades a proveir habitatge social. Cada país mostra diferents tradicions en relació amb les mateixes: per exemple, les *Housing Associations* al Regne Unit i als Països Baixos o el Tercer Sector a Espanya. Malgrat que en alguns casos les estructures híbrides serveixen per desenvolupar productes residencials també híbrids, com ara les tinences intermèdies, són d'especial rellevància els forats coberts per aquestes models en termes de provisió d'habitatge social i habitatge de lloguer assequible.

Molts dels models híbrids se situen al voltant de les teories *bottom-up* sobre l'evolució dels sistemes d'habitatge explicades a la secció 2 d'aquest article. L'habitatge *community-led* o *impulsat per la comunitat* apareix com a alternativa propulsada pels moviments socials on els principis de la sostenibilitat, la inclusió social o l'assequibilitat esdevenen centrals en aquests models (Lang et al., 2020), a diferència de sistemes on la finan-

ciarització de l'habitatge anteposa la consecució de rendibilitat davant de qualsevol altre repte.

A Espanya, la residualització del lloguer social i la manca generalitzada de lloguer a preus raonables han provocat l'aparició de nous models i institucions per a la provisió d'habitatge en les últimes dècades, especialment després de la crisi econòmica i financera (Cabré i Andrés, 2017; Etxezarreta i Merino, 2013; Fernández Evangelista, 2016). El Tercer Sector irromp amb força en el mapa d'actors implicats en la provisió d'habitatge al país. Més enllà del sorgiment de noves formes col·lectives d'habitar, els models híbrids

d'habitatge representen noves tensions i alhora col·laboracions en el sistema d'habitatge a Espanya, fins ara desconegudes.

Resulta d'especial interès aprofundir en els models de governança que articulen la tensió entre el mercat, l'estat i els agents sense afany de lucre, els quals incrementen la complexitat en la provisió d'habitatge assequible de lloguer, especialment a Espanya on la tradició ha deixat històricament molt poc marge per aquests nous actors. Més recerca és necessària en aquesta temàtica.

## 4. Conclusions

---

La caracterització de la política d'habitatge com a residual o, en altres paraules, dirigida només a aquelles persones que es troben en determinades condicions i que compleixen determinats requisits sobretot pel que fa a la renda, deixa en mans del mercat la provisió d'habitatge per a moltes llars. Una decisió fonamental en matèria de política d'habitatge respon a la necessitat de determinar a priori quins drets volen garantir-se al conjunt de la ciutadania. Així, la redefinició d'un model d'habitatge social ha de respondre no únicament a criteris de justícia social sinó també a les seves possibilitats de supervivència en un context marcat per l'austeritat econòmica i la disminució progressiva del pes del sector públic.

La tradicional classificació dels estats del benestar a Europa està sent afectada per la tendència neoliberal que abraça els mercats i empetiteix el sector públic. Davant aquest afebliment de la intervenció pública per garantir el dret a l'habitatge, no hi ha un model alternatiu consolidat. Les iniciatives *bottom-up* han sorgit com a iniciatives des de baix que cerquen, quasi desesperadament, la provisió d'habitatge en estructures que no necessàriament es limiten a l'habitatge social. Els nous *parteneriats* entre mercat, estat i societat civil denoten fórmules innovadores i efectives en la provisió d'habitatge a certs col·lectius. Tanmateix, seria agosarat pensar que poden suposar un canvi estructural en els models d'estat del benestar plantejats des de meitat del segle XX.

El mercat de lloguer ha actuat a molts països europeus com a alternativa a l'habitatge social, especialment en aquells com Espanya on la residualització de l'habitatge públic de lloguer fa impossible garantir totes les necessitats. Hi ha consens en la necessitat d'eixamplar aquest sector, no en el segment adreçat a facilitar habitatge temporal a certs segments de la demanda com ara persones altament qualificades o turistes, sinó en la porció definida com a assequible en un determinat context.

Les problemàtiques d'accés a l'habitatge són actualment molt més complexes i d'un abast generalitzat tant a països de tradició rudimentària en el seu estat del benestar com en països socialdemòcrates, amb algunes excepcions. El lloguer

ha de ser, necessàriament, la tinença capaç de contribuir a la seva solució o almenys a pal·liar alguns dels efectes més nocius en l'accés a l'habitatge per part de les famílies. Els promotors d'habitatge raonablement assequible que no actuen d'acord amb la rendibilitat econòmica i treballen en l'òrbita de les associacions, les cooperatives o les fundacions sense afany de lucre estan creixent en importància relativa a la gran majoria de països europeus. Tenen aquests actors la capacitat per reformular l'estat del benestar i fer front al creixent neoliberalisme i les seves implicacions en el mercat d'habitatge? Caldrà identificar els mecanismes necessaris que facin possible la seva supervivència perquè siguin sostenibles en el temps, implicant, entre d'altres, agents vinculats als mercats financers o a la mateixa promoció immobiliària.



## Referències

---

Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542-554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., i Pado-vani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing Ltd.

Bengtsson, B. (2001). Housing as a social right: Implications for welfare state theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255-275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>

Blessing, A. (2012). Magical or Monstrous? Hybridity in Social Housing Governance. *Housing Studies*, 27(2), 717-738.

Bosch, J., Fabra, U. P. i Trilla, C. (2023). *Sistema d'habitatge i estat del benestar. El cas europeu*. 1-8.

Cabré, E. i Andrés, A. (2017). La Borda: A case study on the implementation of Cooperative Housing in Catalonia. *International Journal of Housing Policy*, 18(3), 412-432. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331591>

Donnison, D. V. (1967). *The Government of Housing*. Penguin Books.

Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Capitalism* (p. 248). Princeton University Press.

Esping-Andersen, G. (2000). The sustainability of welfare states into the twenty-first century. En *International Journal of Health Services* (Vol. 30, Número 1). <https://about.jstor.org/terms>

Etxezarreta, A., Cano, G. i Merino, S. (2018). Housing cooperatives on «assignment of use»: Emerging experiences in Spain. *CIRIEC-Espana Revista de Economía Publica, Social y Cooperativa*, 92, 61-86. <https://doi.org/10.7203/CIRIEC-E.92.9266>

Etxezarreta, A. i Merino, S. (2013). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual Crisis Económica. *REVESCO Revista de Estudios Cooperativos*, 113, 92-119. [https://doi.org/10.5209/rev\\_REVE.2014.v113.43382](https://doi.org/10.5209/rev_REVE.2014.v113.43382)

European Social Housing Observatory (Cecodhas). (2007). *Housing Europe 2007*.

Fernández Evangelista, G. (2016). El acceso a la vivienda social de las personas sin hogar. Estudio de casos: Alemania, España, Finlandia y Reino Unido. Tesis Doctoral. *TDX (Tesis Doctorals en Xarxa)*, 1, 442. <https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/368566/gfe1de2.pdf?sequence=1>

Government of Spain. (2019). Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En *Boe* (Vol. 55, p. 21007-21024). <http://www.boe.es>

Harloe, M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Wiley-Blackwell.

Hegedüs, J., Tosics, I. i Mayo, S. K. (1996). Transition of the housing sector in the East Central European countries. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 8(2), 101-136.

Hegedus, J., Tosics, I. i Turner, B. (1992). *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (J. Hegedus, I. Tosics, i B. Turner, Ed.). Routledge.

Hoekstra, J. (2010). *Divergence in European Welfare and housing systems*. Delft University of Technology.

Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to Social Market*. Routledge.

Kemeny, J. i Lowe, S. (1998). Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. *Housing Studies*, 13(2), 161-176.

Kemp, P. (2023). *Private renting in the Advanced Economies*. Policy Press.

Kettunen, H. i Ruonavaara, H. (2020). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing Studies*, 1-19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>

Kristensen, H. (2002). Social housing policy and the welfare state: A danish perspective. *Urban Studies*, 39(2), 255-263. <https://doi.org/10.1080/00420980120102957>



Lambea Llop, N. (2016). Social Housing Management Models in Spain. *Revista catalana de dret públic*, 0(52), 115-128. <https://doi.org/10.2436/20.8030.01.69>

Lang, R., Chatterton, P. i Mullins, D. (2020). Grassroots innovations in community-led housing in England: the role and evolution of intermediaries. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 12(1), 52-72. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1663525>

Leibfried, S. (1993). Towards a European Welfare State? En C. Jones (Ed.), *New Perspectives on the Welfare State in Europe* (p. 245-280). Routledge.

Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana. (2020). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial de vivienda social*. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/>

Mullins, D. i Moore, T. (2018). Self-organised and civil society participation in housing provision. En *International Journal of Housing Policy* (Vol. 18, Número 1, p. 1-14). Routledge. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1422320>

Navarro, V. (2004). *El estado del bienestar en España*. Tecnos.

Oxley, M., Brown, T., Haffner, M., Hoekstra, J., i Lishman, R. (2011). *Using the private rented sector as a form of social housing* (Challenge the future, Número January).

Pareja-Eastaway, M. i Sánchez-Martínez, T. (2017a). More social housing? A critical analysis of social housing provision in Spain. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 124-131. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.331>

Pareja-Eastaway, M. i Sánchez-Martínez, T. (2017b). Social housing in Spain: what role does the private rented market play? *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(2), 377-395. <https://doi.org/10.1007/s10901-016-9513-6>

Pareja-Eastaway, M. i Sánchez-Martínez, T. (2022). Private rented market in Spain: can regulation solve the problem? *International Journal of Housing Policy*, 1-25. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089080>

Poggio, T. i Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis.

*Critical Housing Analysis*, 4(1), 1-10. <https://doi.org/10.13060/23362839.2017.3.1.319>

Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., i Whitehead, C. (2015). Social housing in Europe. *European Policy Analysis* (17). En *EUROPEAN POLICY ANALYSIS*. [www.sieps.se](http://www.sieps.se)

Scanlon, K., Whitehead, C., i Arrigoitia, M. F. (2014). Social Housing in Europe. *Social Housing in Europe*, 1-465. <https://doi.org/10.1002/9781118412367>

Schöning, B. (2020). Paradigm shifts in social housing after welfare -state transformation: Learning from the German Experience. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1023-1040.

Schwartz, H. i Seabroke, L. (2008). Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing . *Comparative European Politics*, 6(3), 237-261.

Stephens, M. (2020). How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny's Theory of Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 37(5), 521-547. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1814404>

Torgersen, U. (1987). Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State, , 4:sup1, 116-126, DOI: *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(1), 116-126. <https://doi.org/10.1080/02815737.1987.10801428>

Whitehead, C. i Williams, P. (2020). *Thinking outside the box Exploring innovations in affordable home ownership*.