De propietaris a llogaters

Informe sobre la desigualtat creixent en l'accés a la propietat

IDRA

Projecte: contested TERRITORIES

Amb la col·laboració de: KIT Karlsruher Institut für Technologie · UNIVERSITY OF LEEDS · IG Instituto de Geografía "Romualdo Ardissone" · ACIJ por la igualdad y la justicia

Amb el suport de: European Commission

UAM Universidad Autónoma de Madrid · MIRCo · UNIVERSITÄT LEIPZIG · CONICET CEUR · habita ASSOCIAÇÃO PELO DIREITO À HABITAÇÃO E À CIDADE

Autors

Pablo Pérez Ruiz, Jaime Palomera
Zaidel i Marta Ill Raga

Disseny

Odile Carabantes, Judit G. Barcina

Il·lustració de portada

Jonathan Millán

Equip de treball de camp

Cristiana Marcu, Elisa Molina, Blanca Yañez, Paula Beltrán, Andrés Timón, Lucia Regalado, Valeria Racu, Roxana Carp, Lucas Vaquero i Pablo Pérez Ruiz (Madrid), Jordi González, Helena Pérez, Raquel Souto, Cristina Pradillo, Trini Cruzado i Ivan Giesen (Barcelona).

Equip d'anàlisi de dades

Eva García, Fernando Bercovich, Catalina Marino, Carme Arcarazo, Marta Ill-Raga, Jordi González, Pablo Pérez Ruiz i Jaime Palomera

Llicència

Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC SA)

Responsabilitat tècnica

IDRA, con la colaboración del Karlsruer Institut für Technologie, University of Leeds, Universität Leipzig, Universidad Autònoma de Madrid, Universidad de Buenos Aires, ACIJ, Habita 65, CONICET-CEUR (Contested Territories)

Amb el suport de

Proyecto Contested Territories
Programa de investigación e innovación Horizon 2020 de la Unión Europea, bajo el grant agreement Marie Skłodowska-Curie No 873082.

Per qualsevol consulta

idra@idrabcn.com

Barcelona, 2024

IDRA

Índex

Resum executiu 6

Introducció 9

1. Retrat de la generació llogatera 11

2. Del lloguer a la propietat: expectatives d'herència i compra 15

3. Aprofundiment de la bretxa social 21

Conclusions 23

Recomanacions de polítiques públiques 24

Fitxa tècnica 29

Bibliografia 31

IDRA

Aquest projecte ha rebut finançament del programa de recerca i innovació Horizon 2020 de la Unió Europea, sota el grant agreement Marie Skłodowska-Curie No 873082.

Les opinions i punts de vista expressats en aquest informe són exclusivament els dels seus autors i no reflecteixen necessàriament els de la Unió Europea ni els de les Accions Marie Skłodowska-Curie (MSCA). Ni la Unió Europea ni l'autoritat que concedeix la subvenció en poden ser considerades responsables.

Resum executiu

Aquest informe aporta dades inèdites sobre les expectatives dels llogaters d'accedir a un habitatge en propietat, sigui mitjançant la compra o l'herència. Les dades de l'informe revelen que, lluny de ser una etapa transitòria pròpia de l'entrada a l'edat adulta, **viure de lloguer és una condició duradora amb probabilitat alta de perllongar-se fins a la vellesa**. Així, **l'evidència enderroca el mite que la majoria heretarà abans o després un habitatge** i deixarà de viure de lloguer. A més, les dinàmiques del mercat del lloguer l'han convertit en un mecanisme de **transferència de rendes entre la població llogatera i la població rendista que acumula propietats sobrants**, esdevenint, com més va més, un vector de desigualtat social. A continuació en desgranem els principals resultats.

- Cada cop més gent viu de lloguer: **els llogaters ja representen el 53% de les llars entre 16 i 29 anys i el 32% de les llars entre 30 i 44 anys**.
    - Tot i que la població jove viu principalment de lloguer, en termes absoluts la majoria de la població llogatera té entre 34 i 65 anys.

- **Les llars d'origen estranger viuen majoritàriament de lloguer, mentre que només el 14% de la població espanyola viu de lloguer el 2023**.
    - Tanmateix, en termes absoluts la majoria de persones que viuen de lloguer són espanyoles, ja que representen un percentatge més alt sobre la població total.

- **La majoria de persones que viuen de lloguer mai no seran propietàries: no esperen poder comprar ni heretar**.
    - **El 70% dels llogaters de Madrid i Barcelona no espera heretar un habitatge**.
    - Només 3 de cada 10 llogaters tenen l'expectativa d'heretar, però la majoria d'aquests llogaters (el 80%) haurà de compartir l'herència amb altres hereus.
        - A més, els habitatges a heretar no sempre es troben localitzats al lloc de residència del llogater.
    - **A més edat, menys expectativa d'herència.** A la cohort de 35 a 64 anys, només un 30% espera heretar, mentre que entre els llogaters de menys de 35 anys el percentatge s'incrementa fins al 40%.
    - **La possibilitat d'herència encara és més baixa en el cas de les persones d'origen estranger:** 8 de cada 10 no tenen expectatives d'heretar un habitatge en el futur, davant de 6 de cada 10 de nacionalitat espanyola.

- **La majoria de llogaters no creuen que puguin comprar un habitatge en el futur, i multipropietaris i rendistes els estan expulsant del somni propietari.**

- En el cas de Madrid, 7 de cada 10 llogaters no creu que pugui comprar un habitatge en el futur.
  - Aquesta xifra és encara més gran per a la cohort de 35 a 64 anys (75,2%) i es redueix lleugerament entre els llogaters més joves (60%).
- Els llogaters que volen accedir a la primera casa en propietat competeixen amb individus i inversors que ja tenen habitatges en propietat i patrimonis molt elevats.
  - En els darrers anys, entre el 56 i el 60% de les compres es van fer al comptat, sense hipoteca.
  - El 15% van ser realitzades per estrangers no residents.
  - Entre el 2008 i el 2020, gairebé la meitat dels habitatges immatriculats són d'empreses amb més de 8 immobles.
  - Tot això fa palès que la propietat d'habitatges es concentra com més va més en mans dels qui ja tenen béns immobles: en la darrera dècada, el nombre de grans propietaris, aquells amb més de 10 habitatges al seu nom, ha augmentat un 20%.

- **Així, l'origen del problema es troba en la distribució cada cop més asimètrica de l'habitatge en propietat, que està disparant la desigualtat a Espanya.**
  - Les llars llogateres, amb una renda mitjana de 22.183 euros anuals, no tenen opció d'accedir a una propietat i es veuen obligades a transferir bona part dels seus ingressos a les llars rendistes, la renda mitjana de les quals se situa en 46.725 euros anuals.
  - La riquesa flueix dels que tenen menys ingressos i no tenen propietats als que tenen més ingressos i cada cop acumulen més propietats.
  - Els propietaris arrendadors són el grup de renda més gran d'Espanya fins i tot sense comptar els ingressos dels seus lloguers, i la ràtio d'ingressos dels arrendadors és fins a 2,58 vegades superior a la dels que lloguen.

- **Recomanacions de polítiques públiques.**
  - **Increment de l'oferta de lloguer residencial de llarga durada** mitjançant la incorporació d'habitatges infrautilitzats, buits, desviats al mercat turístic, temporal o propietat de la SAREB, en paral·lel al foment de la construcció d'habitatge públic de lloguer amb durada il·limitada i la promoció d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús.
  - **Mesures fiscals redistributives**, com ara l'augment dels impostos de propietat (patrimoni, successions i IBI) i de la fiscalitat per rendes del lloguer (eliminant les ineficaces bonificacions a l'IRPF per a persones físiques i les reduccions de l'impost de societats, de l'ITP i de l'IVA en l'adquisició i el lloguer d'habitatges).
  - **Mesures per impedir l'acumulació d'habitatges en poques mans,** com ara la limitació de la compra a no residents i inversors i l'augment de l'IBI segons el nombre de propietats.
  - A més, s'exposa la **ineficàcia de polítiques com el Bo Jove de Lloguer i els avals hipotecaris**, que acaben beneficiant propietaris arrendadors i bancs sense abordar el problema estructural d'accés a l'habitatge.

Introducció

Des de la gran crisi hipotecària que va esclatar el 2007, **el nombre de persones que viuen de lloguer no ha deixat de créixer**, alhora que disminueix el percentatge de llars amb habitatge en propietat. Segons l'Enquesta de Condicions de Vida, el nombre de llars llogateres ha ascendit del 13,5% al 18,7% entre el 2007 i el 2023, arribant fins al 23,7% a la Comunitat de Madrid i al 24,9% a Catalunya.[1]

Si posem la lupa a les **grans ciutats**, l'increment encara és més notable: a Barcelona, el percentatge de llars que viuen de lloguer ha passat **del 38,2% al 44,1% només entre 2017 i 2022**.[2]

Aquest augment de la població llogatera sovint s'associa estretament als joves adults: els qui vint anys enrere haurien pogut comprar el seu primer habitatge, actualment no troben alternativa a un mercat del lloguer que és cada vegada més car i insegur. Això ha fet que a escala internacional, i especialment als països anglosaxons, es faci servir cada vegada més l'expressió "generació llogatera" o *generation rent*.[3]

Aquest concepte té límits. Per començar, hi ha diferències intrageneracionals: no tots els joves adults viuran de lloguer a llarg termini, i una part tindrà accés a l'habitatge en propietat, sigui mitjançant la compra o a través de l'herència. A més, com veurem, tot apunta que el lloguer és cada cop més la realitat de grups poblacionals d'edats molt diverses, joves i no tan joves.

No obstant això, el terme **"generació llogatera" permet fer referència al fet que una majoria creixent de la població experimenta un deteriorament en les condicions d'accés a l'habitatge, en forma de lloguers cars i insegurs, molt diferents de les de generacions anteriors**.

Al mateix temps, hi ha un alt grau de desinformació respecte al procés d'"inquilinització" d'una part important de la nostra societat: quin és el perfil de l'inquilí mitjà? Es tracta únicament de persones joves i de persones amb rendes més baixes, amb menys capacitat d'estalvi, i sense cap altra opció que viure de lloguer? Quines expectatives té la població llogatera de deixar de ser-ho?

Aquest informe aporta dades inèdites sobre les expectatives dels llogaters d'accedir a un habitatge en propietat, sigui mitjançant la compra o l'herència. Les dades de l'informe revelen que, lluny de ser una etapa transitòria pròpia de l'entrada a l'edat adulta, **viure de lloguer és una condició duradora amb alta probabilitat de perllongar-se fins a la vellesa**. A més, les mateixes dinàmiques del mercat del lloguer l'han convertida en un mecanisme de **transferència de rendes entre la població inquilina i la població rendista que acumula propietats sobrants**, esdevenint, com més va més, un vector de desigualtat social.[4]

1 Institut Nacional d'Estadística (2024a).
2 Ajuntament de Barcelona (2023a).
3 Insley (2011), McKee et al. (2017), Fuster, Arundel i Susino (2019), Byrne (2020), Watt (2020) i Howard (2024)
4 Grupo de Estudios Críticos Urbanos (2024).

1. Retrat de la generació llogatera

1.1 Cada cop més gent viu de lloguer, per més temps, i no és tan jove

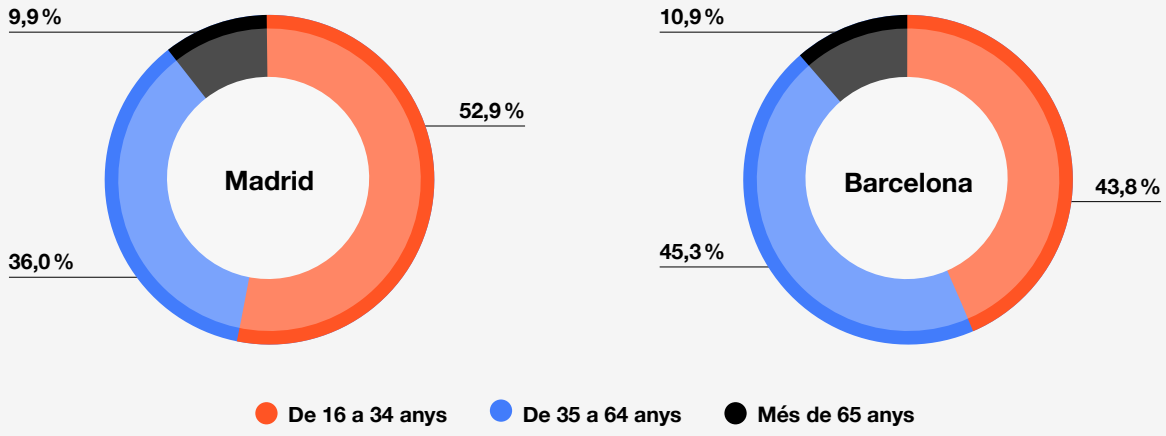
Des de la crisi immobiliària del 2007, es gesta un canvi profund que ens situa en una nova època

La gran expansió de l'habitatge en propietat des dels anys 1960 fins al 2007 va generar una percepció cultural del lloguer com una realitat residual, i en tot cas com una etapa transitòria cap a la compra. Tot plegat va fer que la idea del llogater mitjà s'associés estretament amb una persona jove. Tanmateix, les dades disponibles indiquen que, des de la crisi immobiliària del 2007, es gesta un canvi profund que ens situa en una nova època.

Per començar, el lloguer ja no és una realitat exclusiva dels joves, sinó que cada cop afecta una part més gran de la població. Com observem al gràfic 1, **la majoria de la població llogatera, en termes absoluts, té més de 34 anys**:

- A Madrid, el 62,8% de la població que viu de lloguer té més de 34 anys
- A Barcelona, el 54,7% de la població que viu de lloguer té més de 34 anys

Gràfic 1. Població llogatera de Madrid i Barcelona per trams d'edat[5]



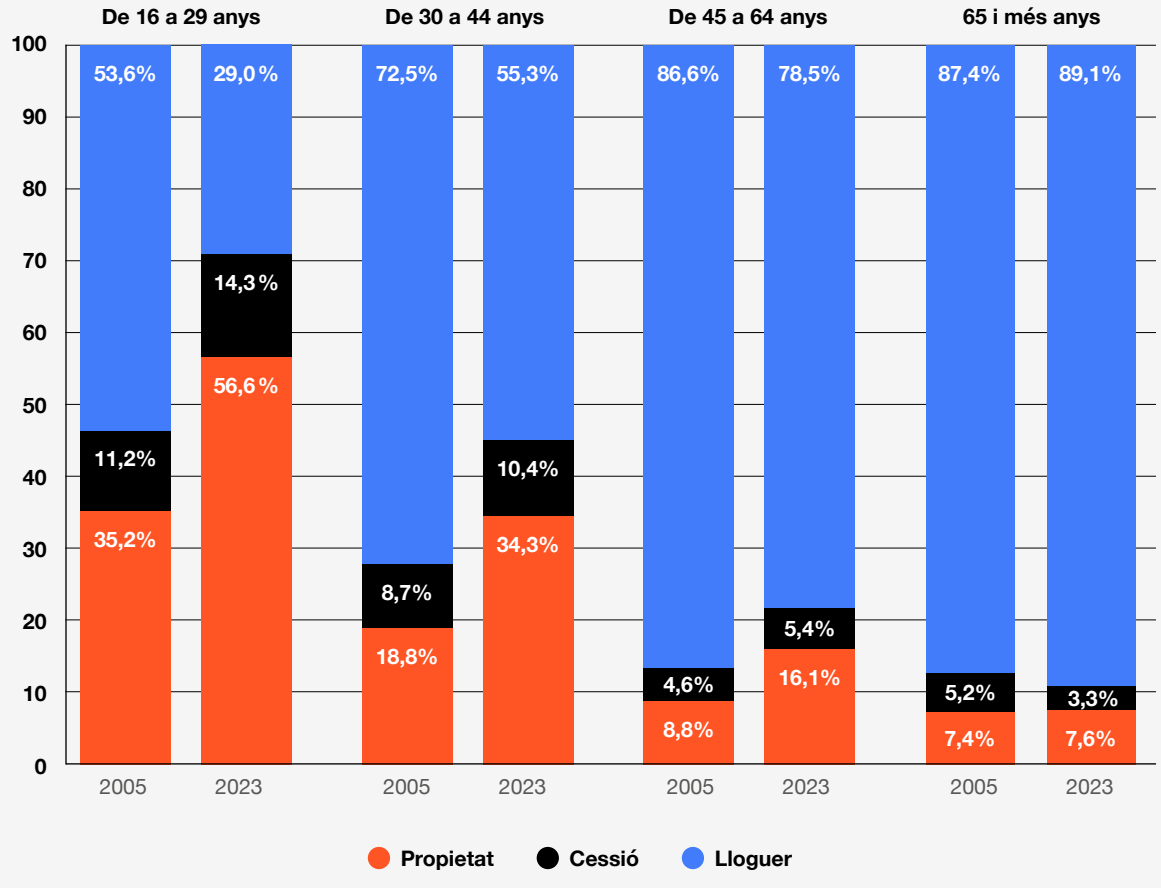
5 Les dades de Madrid estan construïts sobre la base dels procedents de l'Institut Nacional d'Estadística (2023). En el cas de Barcelona, es basen en l'Enquesta Sociodemogràfica elaborada per l'Ajuntament de Barcelona (2023a), que compta amb dades més precises.

Les dades mostren un augment de la població llogatera en tots els trams d'edat, excepte en el de més grans de 64 anys

De fet, les dades mostren un augment de la població llogatera **en tots els trams d'edat, excepte en el de més grans de 64 anys**:

- *Menors de 30*. L'accés a la propietat és una realitat cada cop més allunyada dels joves. Mentre que el 53,6% dels menors de 30 anys tenia un habitatge en propietat el 2005, aquesta xifra ha caigut en picat i se situava en el 29% el 2023. Alhora, els que viuen de lloguer s'han convertit en el grup majoritari en aquest tram d'edat, passant del 35,2% al 56,6% de llars.
- *30-44 anys*. En aquest tram, viure de lloguer ha augmentat en un 15,5%, passant de ser una opció molt minoritària el 2005 (18,8%) a representar a més d'un terç de les llars (34,3%).
- *45-64 anys*. Les llars de lloguer en aquesta franja s'han duplicat entre el 2005 i el 2023, passant a representar del 8,8% al 16,1% de les llars.
- *Més grans de 65*. En aquesta franja, les llars de lloguer s'han mantingut estables entre el 2005 i el 2023, situant-se per sobre del 7%.

Gràfic 2. Llars per tipus de tinença i trams d'edat el 2005 i el 2023[6]



6 Institut Nacional d'Estadística (2024a). Les dades del darrer informe anual del Banc d'Espanya (2024) assenyalen tendències semblants.

Encara que ser llogater no és una realitat transitòria ni exclusiva de la gent jove, **la cohort amb més percentatge de llars vivint de lloguer són els menors de 30 anys**. A la recerca d'oportunitats de treball i estudis, la població jove s'ha concentrat a les grans ciutats: el 2022, Madrid i Barcelona acollien el 27,1% de les persones entre 20 i 34 anys de tot l'estat.[7] Al seu torn, aquestes són les ciutats que compten amb un sistema d'habitatge cada cop més disfuncional i amb una competència creixent per accedir a un habitatge digne.

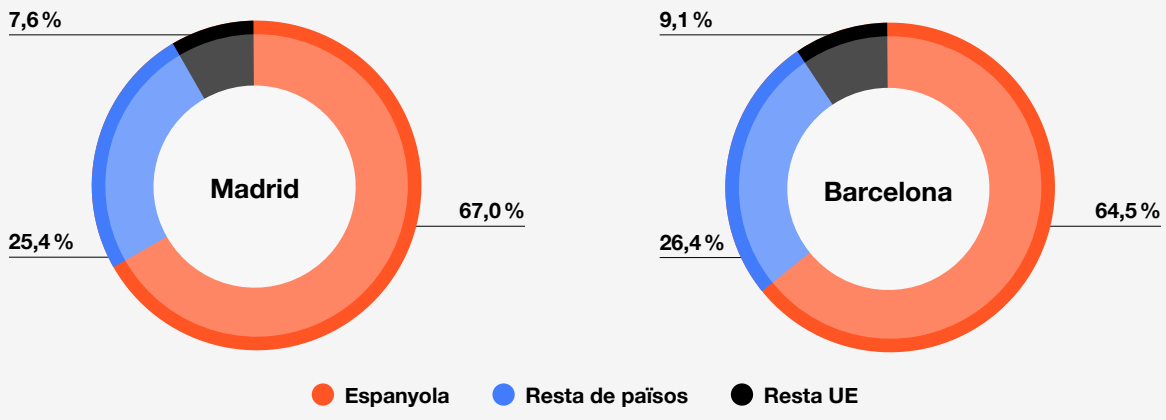
Alhora, tot i que la població llogatera ha crescut a la franja d'edat jove, l'accés al mercat de lloguer continua sent extremadament difícil per a aquest grup. **A finals del primer semestre del 2023, una persona jove havia de dedicar un 93,9% del seu salari per llogar un habitatge en solitari**.[8] Mentre els preus continuen augmentant, els salaris romanen estancats: la renda disponible real dels menors de 30 anys el 2022 va ser similar a la del 2010.[9] Els alts preus del lloguer agreugen la situació econòmica dels joves, contribuint a l'increment de la pobresa, amb una taxa que ja ha arribat al 30% a escala estatal. Aquest context explica que encara que el lloguer sigui l'opció principal entre els joves emancipats, la majoria dels menors de 30 encara viu amb els pares. La taxa d'emancipació ha caigut del 20,6% el 2019 al 16,3% el 2023, una xifra que està molt per sota de la mitjana europea el 2023 (32%)[10].

La taxa d'emancipació va ser del 16,3% el 2023, molt per sota de la mitjana europea del 32%

1.2 El lloguer predomina entre la població estrangera, però la majoria de llogaters són de nacionalitat espanyola

Si mirem dins de **la població llogatera de les grans ciutats**, ens trobem que, en termes absoluts, **la majoria són persones de nacionalitat espanyola**, ja que representen un percentatge més gran de la població total.

Gràfic 3. Població llogatera de Madrid i Barcelona per nacionalitat[11]



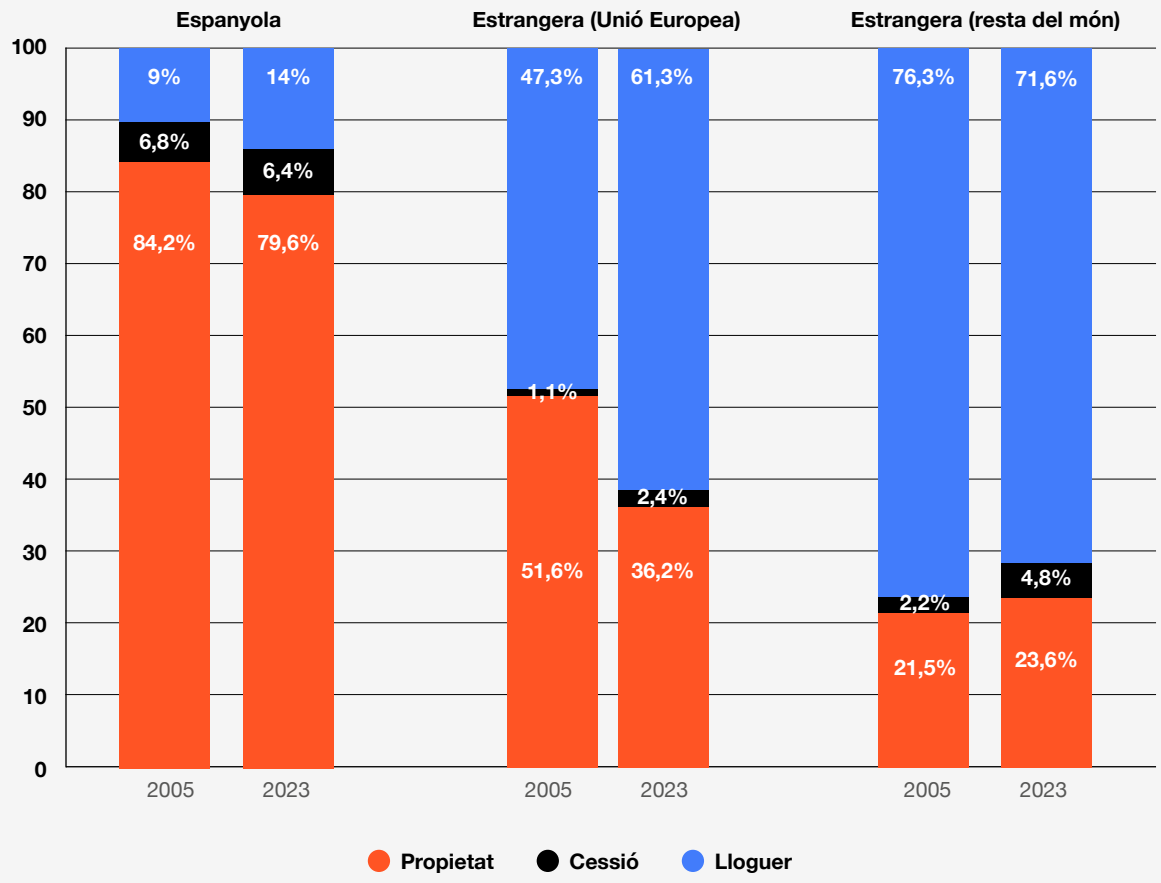
7 FUNCAS (2024a).
8 Consejo de la Juventud de España (2024).
9 FUNCAS (2024a).
10 FUNCAS (2024b) i Consejo de la Juventud de España (2024).
11 Institut Nacional d'Estadística (2023) i Ajuntament de Barcelona (2023a).

El 71,6% de la població estrangera extracomunitària viu de lloguer

Així i tot, veiem com el lloguer és una realitat especialment dominant entre les persones estrangeres. Mentre que només el 14% de la població de nacionalitat espanyola viu de lloguer el 2023, aquesta xifra arriba al 71,6% en el cas de la població estrangera extracomunitària, i un 61,3% entre la població procedent de la Unió Europea. La població estrangera resident a Espanya, i especialment els estrangers extracomunitaris, sovint no tenen la capacitat financera per accedir a un habitatge en propietat i han de recórrer al lloguer com a forma de vida.

Podem concloure que, malgrat que el lloguer és el mode de vida per excel·lència i l'única opció de la majoria de persones joves i/o migrants, **en termes absoluts la generació llogatera és principalment de nacionalitat espanyola i de mitjana edat**. Com veurem a la secció següent, això és perquè una part creixent de la població té com més va menys opcions d'accés a l'habitatge mitjançant la compra i l'herència.

Gràfic 4. Tipus de tinença segons nacionalitat[12]



12 Institut Nacional d'Estadística (2024a).

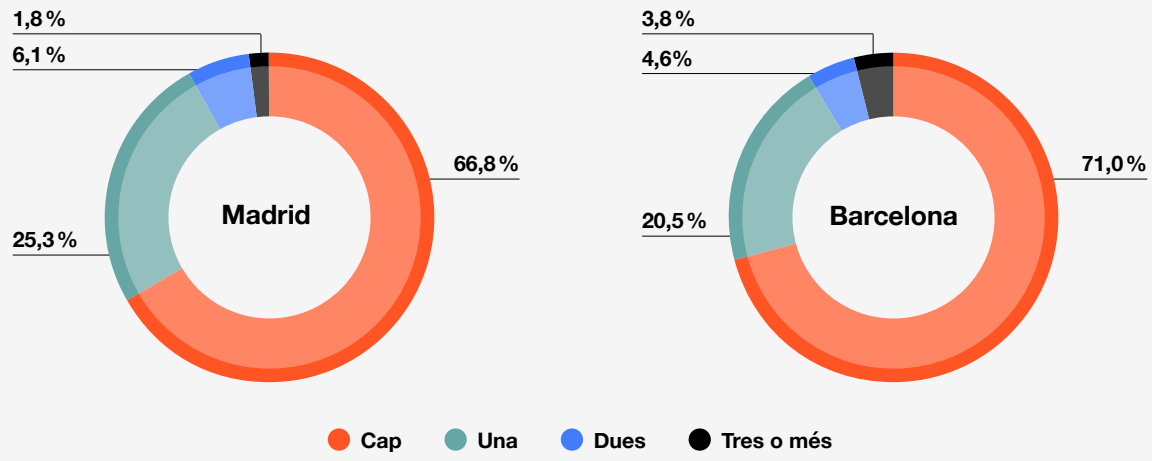
2. Del lloguer a la propietat: expectatives d'herència i compra

Si bé cada vegada més gent viu de lloguer i durant més temps, la gran pregunta és si aquesta tendència canviarà o es perpetuarà. Tindran les llars llogateres la possibilitat d'accedir a un habitatge en propietat, com les generacions anteriors, o estan "destinades" a viure de lloguer tota la vida?

2.1 Només 3 de cada 10 llogaters compten amb herència, i de poc valor

Pel que fa a la possibilitat de comptar amb una propietat en forma d'herència, les dades de les grans ciutats són contundents: **7 de cada 10 llogaters no espera heretar un habitatge**[13].

Gràfic 5. Expectatives d'herència a Madrid i Barcelona

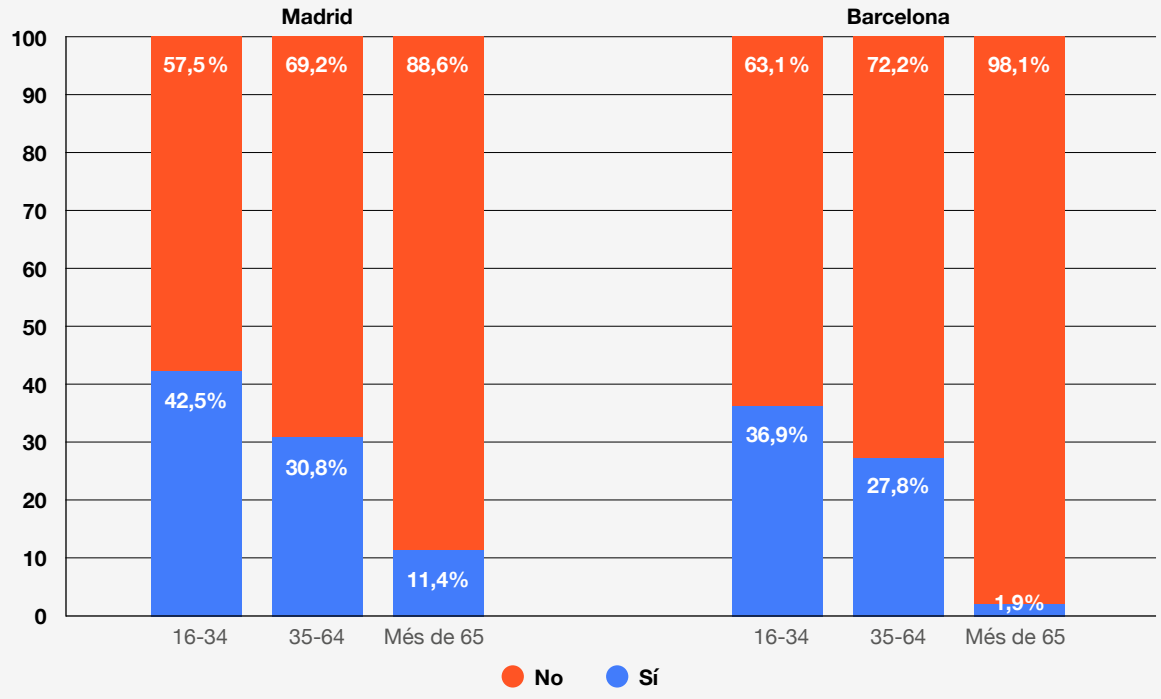


A més edat, menys expectativa d'herència

Si examinem les dades per trams d'edat, observem que, a més edat, menys expectativa d'herència. Tot i això, **6 de cada 10 llogaters menors de 35 anys no esperen heretar**. És a dir, **l'evidència enderroca el mite que la majoria de joves heretaran abans o després un habitatge** i deixaran de viure de lloguer.

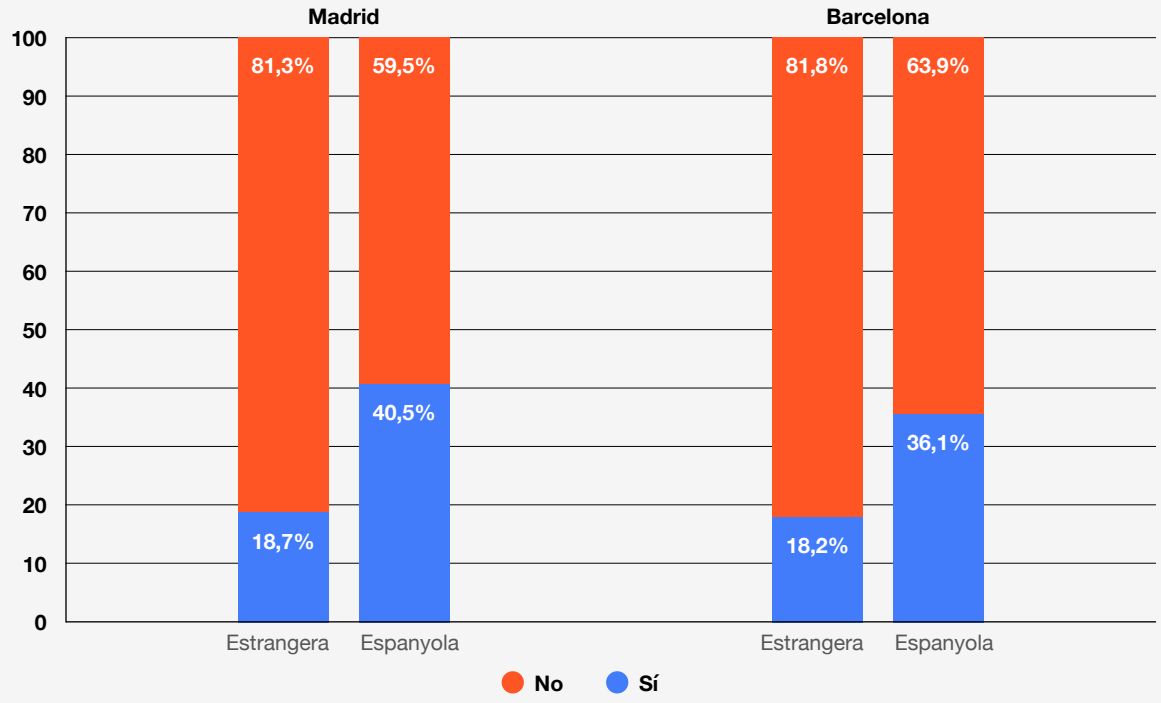
13 En el cas de Madrid, l'enquesta indagava si els llogaters que no esperen heretar ja tenen un habitatge en propietat, mostrant que un 11,2% dels llogaters que no esperen heretar tenen un habitatge en propietat.

Gràfic 6. **Expectativa d'herència dels llogaters per edat a Madrid i Barcelona**



La **possibilitat d'herència encara és més baixa en el cas de les persones migrants**: 8 de cada 10 llogaters d'origen estranger no tenen expectatives d'heretar un habitatge en el futur.

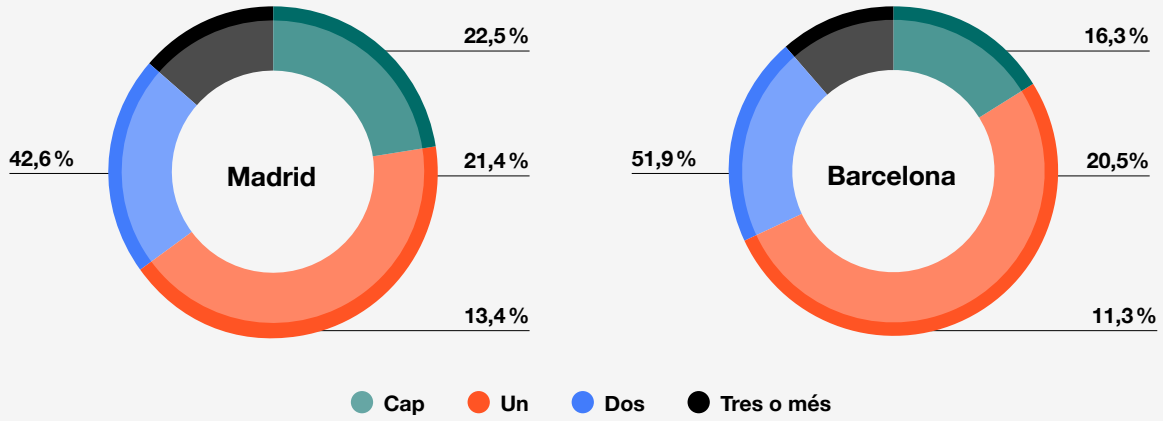
Gràfic 7. **Expectativa d'herència per nacionalitat a Madrid i Barcelona**



La població amb **més expectativa d'herència són els espanyols de 16 a 34 anys** (46,8% a Barcelona i 54,1% a Madrid), i la que en té menys, després de les persones més grans de 65 anys, són els estrangers entre 35 i 64 anys (18% a Barcelona i 17,1% a Madrid).

Què passa amb el 30% de llogaters que espera heretar? Deixaran de ser llogaters una vegada heretin? La realitat és més complexa. Per començar, **vuit de cada deu llogaters amb herència hauran de compartir-la amb altres hereus**.

Gràfic 8. Nombre d'hereus amb què es comparteix l'herència



Heretar un habitatge no garantitza tenir accés a una propietat

Així mateix, **el valor econòmic i la utilitat dels habitatges a heretar no encaixen necessàriament amb les necessitats de l'inquilí**. Per a l'enquesta de Madrid, es va preguntar la localització de l'herència, per poder inferir-ne la utilitat i el valor. En el cas de Barcelona, no hi ha informació sobre la localització, però es va preguntar pel valor estimat dels habitatges a heretar.

Els resultats ofereixen diverses conclusions preliminars:

- En el cas d'inquilins que resideixen a **Madrid**, la meitat dels habitatges a heretar estan situats **fora d'un centre urbà, fet que en redueix la utilitat** (perquè no pot satisfer la necessitat residencial actual) i **valor econòmic**.
- Per al cas de **Barcelona**, el 40,7% dels habitatges a heretar té un valor inferior o força inferior al preu mitjà d'un pis de 60 m² (250.020 euros).[14] Si ampliem el focus, veiem que el 63,2% heretaran propietats de menys de 300.000 euros i que la immensa majoria haurà de compartir l'herència.

Tot plegat ens situa en un escenari en què **la majoria dels llogaters que heretaran no tenen garantit l'accés a un habitatge en propietat**.

14 Mitjana calculada a partir de les dades del preu de l'habitatge de segona mà amb les darreres dades disponibles del 4T de 2023. Ajuntament de Barcelona (2023b).

2.2 Un mercat de compravenda inaccessible i segrestat

Com hem observat, la possibilitat d'accés a un habitatge en propietat a través de l'herència entre la població llogatera és minoritària. Què hi ha de la possibilitat de compra? Fins al 2008, aquest va ser el mecanisme principal d'accés a un habitatge per a la majoria de la població, a costa d'incrementar els nivells d'endeutament per llar a nivells sense precedents.

Des de llavors, els requisits per obtenir una hipoteca s'han endurit per preservar l'estabilitat del sistema financer, de manera que s'ha d'aportar una entrada propera al 30% del valor de l'habitatge (més impostos). Tot i això, el principal problema és la disparitat entre els ingressos de la població llogatera o no emancipada i el preu de l'habitatge.

Des del 2021 (després de la pandèmia i les mesures que es van prendre) hem assistit a una forta pujada dels preus de compravenda, assolint xifres per metre quadrat comparables o superiors a les de la bombolla de 2007.[15] **Tot i que sovint es repeteix que aquests elevats preus es deuen a "una elevada demanda i una escassetat d'habitatges", una anàlisi detallada permet copsar que es tracta d'una afirmació matussera que desdibuixa la realitat.**

D'una banda, pel que fa a l'oferta se sol argumentar, com fa el Banc d'Espanya en el darrer informe que ha emès, que els darrers anys s'han creat 900.000 llars però s'han construït menys de 300.000 habitatges nous. D'això es dedueix que, en els pròxims dos anys, hi haurà un dèficit de 600.000 habitatges. Aquesta hipòtesi es basa, però, en la suposició que cal construir un nou habitatge per cada nova llar. Es tracta d'una suposició molt discutible, atès que passa per alt que actualment **hi ha un nombre molt elevat d'habitatges construïts que podrien suplir les necessitats de les noves llars, i que no estan complint amb la seva funció residencial**, no només als municipis petits sinó també als de més de 200.000 habitants: allotjaments turístics, pisos buits o infrautilitzats, etc. La realitat és que, segons les últimes dades disponibles (2020), Espanya encara figura entre els vuit països de l'OCDE amb més habitatges per habitant: més de 500 unitats per cada 1.000 persones[16].

Espanya encara figura entre els vuit països de l'OCDE amb més habitatges per habitant

D'altra banda, quan es parla de "demanda" **cal distingir entre la població que *necessita* un habitatge i aquella que *vol* un habitatge**. La primera cosa fa referència als que no disposen d'una casa en propietat que satisfaci les seves necessitats residencials (per exemple, un llogater o persona no emancipada). La segona consisteix en actors que volen comprar per altres motius (per exemple, algú que ja té habitatges però vol fer créixer el patrimoni com a forma d'inversió).

A moltes zones, els llogaters que pretenguin accedir a un primer habitatge mitjançant la compra han de fer front a la **competència de compradors que ja tenen habitatges en propietat i patrimonis molt elevats**. Per això no és estrany que en els darrers anys una part important de les compres d'habi-

15 Fotocasa (2024).
16 OCDE (2022).

tatge les hagin fetes individus, multipropietaris i rendistes que ja comptaven amb immobles:

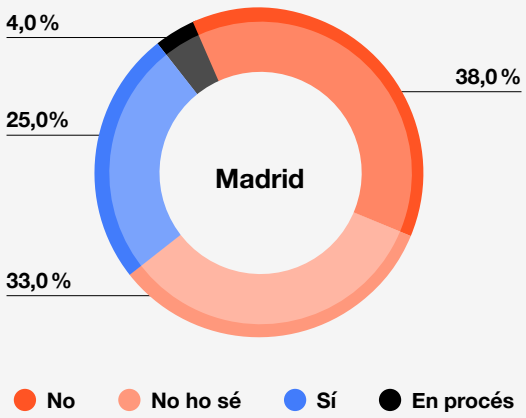
- El 2023 i 2024, el 56% de les compres es van fer al comptat, sense hipoteca[17]
- El 15% les van fer estrangers no residents.[18]
- Entre 2008 i 2020, **gairebé la meitat de les compres d'habitatges són d'empreses amb més de 8 immobles**.
- Tot això reflecteix que la propietat d'habitatges es concentra cada cop més en mans dels qui ja tenen béns immobles: en la darrera dècada, **el nombre de grans propietaris, aquells amb més de deu habitatges a nom seu, ha augmentat un 20%**.[19]

La demanda està artificialment inflada per actors que no tenen necessitat d'habitatge

En definitiva, **la demanda està artificialment inflada per actors que no tenen necessitat d'habitatge, fet que contribueix a augmentar els preus per a aquells que la necessiten per viure**. Els preus dels habitatges en venda són incompatibles amb la baixa capacitat d'estalvi de les llars llogateres, que ja parteixen d'uns baixos ingressos (la seva renda mediana disponible anual és de 18.457 €, mentre que la mediana a nivell Espanya és de 27.225 €) i a més han de fer front al pagament d'uns lloguers que consumeixen més del 30% dels ingressos.[20]

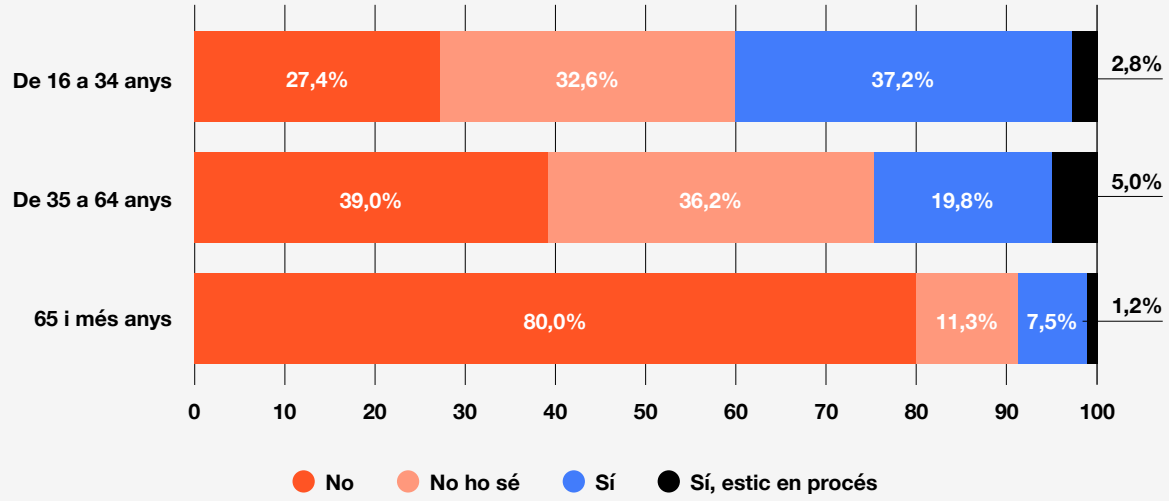
Tenint això en compte, no sorprèn que **7 de cada 10 llogaters no tinguin clar si podran comprar un habitatge**.[21] En aquest cas, el factor migratori no influeix, però sí que ho fa l'edat: **l'expectativa de compra és una mica més gran entre els llogaters més joves** (40%) i lleugerament menor per a aquells de 35 a 64 anys (24,8%).

Gràfic 9. Creieu que podreu comprar un habitatge? (Madrid)



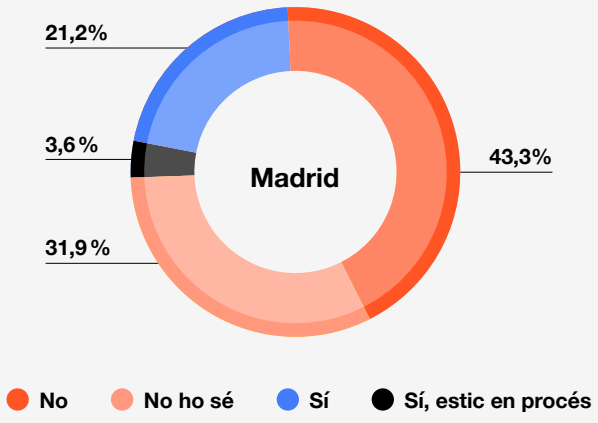
17 Consejo General del Notariado (2024).
18 Colegio de Registradores de España (2024).
19 Dirección General del Catastro (2024).
20 IDRA (2023).
21 La pregunta sobre les expectatives de compra només es va fer a l'enquesta llogatera de Madrid.

Gràfic 10. Expectativa de compra per trams d'edat



D'altra banda, l'expectativa d'herència influeix sobre l'expectativa de compra. Com podem observar, la capacitat per comprar de la població que no heretarà propietats és molt reduïda: **tan sols un 24,8% dels llogaters de Madrid que no heretaran sí que esperen comprar un habitatge**. La resta es reparteixen entre la incertesa (31,9%) i la falta total d'expectativa de compra (43,3%).

Gràfic 11. Expectativa de compra entre els que no esperen heretar



En resum, observem que **el 47,41% dels llogaters a Madrid no tenen alternativa al mercat del lloguer**: no tenen habitatges en propietat, ni esperen poder comprar ni heretar un habitatge.

En el cas de **Barcelona**, tot i que no es va fer la pregunta sobre expectatives de compra, **només un 10,2%** dels llogaters que van indicar que tenen intenció de canviar-se d'habitatge de forma voluntària van marcar que era per a **comprar un habitatge**, cosa que reflecteix la dificultat d'accedir a un habitatge en propietat.

3. Aprofundiment de la bretxa social

El lloguer no és, per tant, una solució temporal en espera d'accedir a l'habitatge en propietat. Llogar és una forma d'accés a l'habitatge que guanya pes en tots els trams d'edat (i no només entre els joves) i, com hem comprovat, les opcions dels llogaters d'adquirir una propietat, a través de la compra o l'herència, són limitades.

Aquestes dades confirmen que **el mercat de lloguer és una font de desigualtat clau, que està generant una gran bretxa social**. D'una banda, hi ha una part de la població que no té alternativa al lloguer i que no espera ni heretar ni comprar —en bona part perquè competeix amb multipropietaris, rendistes i amb una demanda internacional cada cop més intensa. És a dir, que està exclosa del sistema de propietat i tot el que comporta en termes de seguretat residencial i acumulació de patrimoni.

El mercat del lloguer opera com un mecanisme gegantí de transferència de renda de la població que menys té els sectors més adinerats

D'altra banda, el mercat del lloguer opera com un mecanisme gegantí de transferència de renda de la població que menys té els sectors més adinerats. Les llars llogateres, amb una renda mitjana de 22.183 euros anuals, no tenen opció d'accedir a una propietat i es veuen obligades a continuar pagant rendes a les llars propietàries d'habitatges, la renda mitjana de les quals se situa en 46.725 euros anuals[22] fins a 2,58 vegades superiors a la dels que lloguen.[23] **Actualment, assistim a una transferència de rendes dels sectors de la població més pobres cap als sectors de més renda (fins i tot sense comptar els ingressos dels seus lloguers), a través del mercat immobiliari**. És a dir, aquesta desigualtat es reprodueix mitjançant la transferència desigual de propietats i rendes: el 10% de llars amb més nivell de renda ja acapara el 53,9% de la riquesa del país.[24]

El pes de l'habitatge en la riquesa total dels països ha anat augmentant des de l'esclat de la pandèmia: l'habitatge suposa la font de riquesa més gran a la UE (58%), amb Espanya al capdavant (64,2%). La importància de l'habitatge com a vehicle generador de riquesa en l'actual context de revaloració dels immobles explica que els propietaris hagin vist incrementada la seva riquesa un 21%, davant l'augment del 12% que s'observa entre la població que viu en règim de lloguer.[25]

22 IDRA (2023).
23 Grupo de Estudios Críticos Urbanos (2024).
24 FUNCAS (2024c).
25 Caixabank Research (2024).

Conclusions

Viure de lloguer s'està cronificant: **el lloguer és l'única opció per a una part cada vegada més gran de la població, que majoritàriament no té expectatives d'herència o de compra d'un habitatge**. Encara que existeix una bretxa generacional, ja que la població jove és la que té menys accés a la propietat, també hi ha una bretxa intrageneracional i per nacionalitat. Això no només té a veure amb els ingressos actuals i amb la capacitat de comprar un habitatge, sinó amb les expectatives d'herència i la condemna a viure de lloguer a llarg termini.

Tot i que la població llogatera de Madrid i Barcelona és majoritàriament espanyola i de mitjana edat en termes absoluts, les llars joves i/o migrants depenen desproporcionadament del lloguer i s'enfronten a més dificultats per accedir a un habitatge en propietat. La possibilitat d'herència, un altre mecanisme d'accés a la propietat, també és limitada per a aquesta població.

Les tendències aquí exposades mostren que els desavantatges socials i econòmics de la població llogatera s'estan estenent, amb importants repercussions en termes de reproducció de la pobresa per a les generacions futures. **La bretxa cada vegada més gran entre la població inquilina i la població propietària aprofundeix el paper del mercat de lloguer com un vector de desigualtat social**.

La distribució asimètrica de la propietat s'està convertint en el gran motor de desigualtat social

A més, la dinàmica del mercat immobiliari actual, caracteritzada per preus de compravenda i tipus d'interès elevats, restringeix encara més l'accés a la propietat. La meitat de les transaccions d'habitatge són realitzades per persones que ja tenen propietats, i una gran part d'aquestes compres s'efectua al comptat. Això agreuja la situació per als llogaters, que es veuen atrapats en un cicle de lloguer a preu de mercat sense perspectives clares de millorar-ne la situació.

En conclusió, la cronificació del lloguer i les barreres creixents per accedir a la propietat estan perpetuant i ampliant les desigualtats econòmiques i socials. Mentre alguns acumulen riquesa a través de la propietat immobiliària, d'altres troben cada cop més difícil accedir a un habitatge estable. Aquesta situació requereix una atenció urgent per dissenyar polítiques públiques que facilitin l'accés a l'habitatge i redueixin les bretxes generacionals i intrageneracionals que actualment divideixen la societat.

Recomanacions de polítiques públiques

Mesures per reduir la desigualtat entre propietaris i no-propietaris

1	Augmentar l'oferta de lloguer de llarga duració i a preu regulat, donant funció residencial a tots els habitatges
2	Mesures fiscals per reduir la desigual distribució de la propietat
3	Impedir l'acumulació d'habitatges en poques mans

1. **Incrementar l'oferta de lloguer residencial de llarga durada i a preu regulat, donant sortida a tots els habitatges que no estan complint la funció residencial**. Una mesura indispensable per garantir l'accés a l'habitatge és augmentar l'oferta de lloguer residencial de llarga durada a través de la mobilització del parc existent d'habitatges que en aquests moments està infrautilitzat o en mans d'operacions immobiliàries especulatives.

   1.1. **Incorporació dels habitatges buits o destinats a usos anòmals.** 1.1. L'INE xifra el nombre d'habitatges buits en més de 3,8 milions, el 14% del parc total.[26] 1.1. Si bé els habitatges buits es troben sobretot en municipis petits, la xifra continua sent elevada a ciutats més grans de 200.000 habitants: Santa Cruz de Tenerife (17,3%), Vigo (15,1%), A Coruña (14,7%), Barcelona (9,3%), Madrid (6,3%). Cal destacar que a Barcelona es va realitzar el 2019 un cens dels habitatges que tenien indicis d'estar buits (ningú empadronat, consum d'aigua nul o molt baix) i se'n van localitzar 103.864 (el 12,58% del parc). Tanmateix, en visitar els habitatges, es va descobrir que només 10.000 estaven buits, i que la resta estaven sent destinats a usos desconeguts. Del que es tracta, en tots els casos, és de retornar la funció residencial a tots els immobles.

   1.2. **Recuperació dels habitatges segrestats pels mercats turístics i de temporada.** L'INE xifra en 351.389 els habitatges desviats al mercat turístic a partir dels anuncis a les plataformes digitals que sondeja, encara que s'estima que la xifra real és molt més gran si es té en compte tota aquella que es promou en altres plataformes i/o com a lloguer de temporada. A ciutats com Madrid i Barcelona, la xifra conservadora d'habitatges usats com a allotjament per a turistes puja a 19.456 i 14.713 respectivament.

26 Institut Nacional d'Estadística (2023).

1.3. **Transferència dels habitatges de la SAREB al parc públic d'habitatge social de lloguer.** La mobilització d'aquests immobles garanteix que els recursos públics invertits a la SAREB s'utilitzin per al benefici de la societat, promovent l'accés just i equitatiu a l'habitatge. Aquesta mesura contribuiria a una solució sostenible a llarg termini, assegurant que els habitatges romanguin sota control públic i es mantinguin assequibles per a generacions futures. Actualment, la SAREB posseeix 39.290 habitatges, 29.612 sòls i 30.147 obres en curs a tot el territori. D'aquestes, a Madrid posseeix 1.264 habitatges, 403 sòls i 24 obres en curs, i a Barcelona 792 habitatges, 52 sòls i 152 obres en curs.[27]

1.4. **Compra d'habitatges per passar-los al sistema públic de lloguer.** Les administracions no poden confiar la generació d'un sistema públic d'habitatge únicament a la construcció. Cal que recorrin també a fórmules com el tempteig i retracte, que permet que habitatges que estan al mercat a preus relativament elevats passin a ser habitatges protegits.

1.5. **La construcció d'habitatge públic de lloguer** ha d'abordar-se des de la perspectiva dels habitatges actualment existents, els seus usos actuals i els habitatges necessaris[28].La construcció massiva d'habitatges públics no sembla una solució possible a curt termini (tant per capacitat del sector constructiu com pressupostària) i tampoc a mitjà termini, en la mesura en què generarien unes emissions de carboni que superarien els límits biofísics.[29]

1.6. **Fomentar la promoció d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús** com una alternativa sostenible per augmentar el parc d'habitatge de protecció oficial. Aquest model elimina l'especulació i garanteix l'assequibilitat a llarg termini, amb propietat col·lectiva i ús individual, promovent l'equitat i la sostenibilitat. Les administracions públiques hi poden contribuir mitjançant la cessió gratuïta de sòl públic i facilitant l'accés al crèdit a les cooperatives, fet que ampliaria l'abast d'aquest model.

2. **Mesures fiscals per reduir la desigualtat i garantir l'accés a l'habitatge.** Les mesures fiscals han d'estar orientades a reduir la desigualtat d'ingressos i riquesa que genera el cada vegada més desigual repartiment de la propietat. Els fons recaptats gràcies a aquests canvis fiscals han de ser destinats tant a l'adquisició d'habitatges per part de l'administració (mitjançant el ja esmentat mecanisme de tempteig i retracte) com a la construcció d'habitatge 100% públic i sense durada limitada de la protecció, assegurant que els habitatges romanguin assequibles per a futures generacions.

2.1. **Augment dels impostos de propietat:** Una mesura concreta per pal·liar l'efecte de la bretxa d'accés a la propietat és l'augment dels impostos de patrimoni, successions i IBI, que ajudaria a reduir la concentració de la riquesa i promouria una distribució més equitativa dels recursos. Els impostos sobre els actius, com els que graven la pro-

27 SAREB (2024).
28 Gough et al. (2024).
29 Ermgassen et al. (2022).

pietat immobiliària, poden tenir implicacions importants per als preus i les assignacions d'equilibri, sobretot en presència de restriccions financeres.[30]

2.2. **Augment de la fiscalitat per les rendes del lloguer.** La transferència de rendes genera i eixampla les desigualtats entre els que tenen propietats sobrants i els que es veuen forçats a viure de lloguer. A més, el preu del lloguer s'ha disparat els últims anys, aprofundint una bretxa que no para de créixer. És imprescindible augmentar la pressió fiscal sobre els que deriven ingressos extraordinaris de posar un habitatge en lloguer, tant per a 1) persones físiques (eliminant les ineficaces bonificacions a l'IRPF, ja que generen una enorme desigualtat entre ingressos per feina i ingressos per rendes) com per a 2) persones jurídiques (eliminant les també inútils reduccions de l'impost de societats, de l'ITP i de l'IVA en l'adquisició i el lloguer d'habitatges).

3. **Mesures per impedir l'acumulació d'habitatges a poques mans.** Controlar l'acumulació d'habitatges per part dels estrats més rics i d'inversors tant locals com internacionals que inverteixen a l'immobiliari de Madrid i Barcelona per extreure'n rendes cada vegada més elevades. Això ajudaria a frenar l'eixamplament de la creixent bretxa patrimonial, l'encariment de l'habitatge, i la desigualtat que se'n deriva.

3.1. **Prohibir la compra d'habitatge si no és per viure-hi,** seguint el camí de països que han limitat la compra de no residents i d'inversors com el Canadà o els Països Baixos, on els habitatges de fins a un determinat preu només poden ser adquirits per compradors que hi residiran durant un temps estipulat.

3.2. **Impostos per descoratjar l'acumulació de propietats i fomentar-ne la democratització.** Augmentar l'impost sobre béns immobles segons el nombre d'habitatges pot descoratjar l'acumulació d'habitatges i alliberar propietats per al mercat d'habitatge residencial. Així mateix, imposar límits a les inversions immobiliàries especulatives, especialment per part de grans corporacions i fons d'inversió, pot ajudar a mantenir l'accessibilitat i l'estabilitat del mercat d'habitatge.

Les solucions actuals: insuficients i ineficaces

Les polítiques proposades fins ara com a solució al problema d'accés a l'habitatge de les generacions sense propietat —com ara el Bo Jove de Lloguer o els avals per a la compra d'hipoteques— no només són ineficaços per abordar el problema d'arrel, sinó que acaben transferint recursos públics a propietaris i bancs.

El **bo jove de lloguer** pretén ajudar els joves a pagar els seus lloguers, proporcionant una subvenció directa que cobreix part del cost del lloguer. Aquesta solució presenta diversos problemes:

30 Coven et al. (2024).

1. **Augment de preus:** sense una regulació efectiva dels preus del lloguer, la disponibilitat de subsidis pot portar els propietaris a augmentar les rendes, sabent que els llogaters disposen de més diners per gastar. Això genera una inflació artificial del mercat de lloguers, anul·lant el benefici inicial del bo i fent que el lloguer sigui encara menys accessible per a aquells que no reben el subsidi.[31]
2. **Transferència directa de recursos als propietaris sense contrapartida:** els beneficiaris reals del bo són els propietaris, que reben diners addicionals dels fons públics sense necessitat de millorar la qualitat de les seves propietats o invertir-hi en manteniment.
3. **Emancipació:** en requerir que la persona jove ja estigui vivint de lloguer per rebre l'ajuda, no és una ajuda per fer front al gran problema del jovent, l'emancipació.

D'altra banda, els **avals per a la compra d'hipoteques** són una altra mesura proposada per facilitar l'accés a l'habitatge, que permet que els joves obtinguin préstecs sense haver d'aportar una entrada. Es tracta d'una mesura que presenta també serioses deficiències:

1. **Inaccessibilitat:** la majoria de persones de baixos ingressos, entre elles una gran part de la població jove, no compleix els requisits per accedir a una hipoteca en primer lloc. Així mateix, en estar parlant d'una xifra total de 50.000 avals, aquests només arribaran a una part molt petita de la població, relativament acomodada, amb contractes indefinits i salaris prou alts per passar els filtres dels bancs.[32]
2. **Risc financer per als joves:** facilitar l'accés a hipoteques sense una base financera sòlida posa els joves en risc d'endeutament excessiu. Si les condicions econòmiques empitjoren, aquests joves poden enfrontar-se a dificultats per pagar les seves hipoteques, portant a potencials execucions hipotecàries i pèrdues de patrimoni.
3. **Subsidi als bancs:** els avals impliquen que, en cas d'incompliment, l'estat (i, per tant, els contribuents) assumeix el risc. Això representa una transferència directa de risc financer des dels bancs al sector públic, de manera que s'incentiven pràctiques de préstec més arriscades i es beneficia les institucions financeres més que als ciutadans.

31 Grislain-Letrémy y Trevien (2022).
32 Future Policy Lab (2024).

Fitxa tècnica

Disseny de la mostra. Enquesta no probabilística per quotes definides a partir de l'Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona (2022) i del Cens de Població i Habitatges (2021), que permeten seleccionar una mostra representativa de la població, establint proporcions dels diferents segments que la componen.

Recol·lecció de les dades. Les enquestes han estat realitzades mitjançant metodologia en línia (amb l'empresa demoscòpica Netquest) i fora de línia (entrevistes presencials del mateix equip de l'IDRA) a persones majors de 16 anys vivint de lloguer i a l'aguait de les decisions econòmiques de la llar.

- ***BARCELONA*:** quotes d'edat i nacionalitat definides a partir de l'Enquesta sociodemogràfica de Barcelona (2022) i corregida per edat, gènere i nacionalitat ajustada mitjançant procediment CALMAR. Treball de camp realitzat entre octubre i desembre del 2022. Casos efectius: 1.023 casos.
- ***MADRID*:** quotes d'edat, nacionalitat i estudis definides a partir del cens de població i habitatges (2021). Treball de camp realitzat entre octubre i desembre del 2023. Casos efectius: 1.170 casos.

En tots dos casos, en tractar-se de mostrejos no probabilístics, estrictament no es pot determinar un error mostral. Tot i això, com a referència, amb el mateix nombre d'entrevistes i sota el supòsit d'un mostreig aleatori simple i un nivell de confiança del 95,5%, l'error mostral seria del 3,1% an Barcelona i del 2,9% a Madrid.

Antecedents. L'*Enquesta Llogatera* o *Enquesta sobre els Impactes Socials del Mercat del Lloguer* és un mètode de recerca ideat per IDRA (Institut de Recerca Urbana), que s'ha desenvolupat des del 2018. Actualment, la xarxa internacional Contested Territories està implementant aquest mètode a diverses ciutats europees i llatinoamericanes. Dins d'aquest projecte treballem amb el Karlsruher Institut für Technologie (KIT), l'Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ, Buenos Aires), el Centro de Estudios Urbanos y Regionales - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CEUR-CONICET, Argentina), la Universitat de Buenos Aires (UBA), l'associació Habita 65 (Lisboa), la Universitat de Leeds (ULEEDS), la Universitat de Leipzig (ULEI) i la Universitat Autònoma de Madrid (UAM).

Bibliografia

Ajuntament de Barcelona (2023a) Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2022. https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/133448/10/Enquesta%20Sociodemogràfica%20Barcelona%20%28ESDB%29%202022_inf%20resultats.pdf

Ajuntament de Barcelona (2023b). Departament d'Estadística i Difusió de Dades https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/angles/Estadistiques_per_temes/Habitatge_i_mercat_immobiliari/Mercat_immobiliari/Preu_oferta_habitatge_segona_ma/evo/t2ma.htm

Banc d'Espanya (2024) 'Informe Anual 2023, Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad', https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf

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.

Caixabank Research (2024) Informe Mensual. Maig 2024 https://www.caixabankresearch.com/es/informe-mensual/489/mayo-2024/informe-mensual-mayo-2024-num-489

Colegio de Registradores de España (2024) Estadísticas de la propiedad, https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad

Consejo de la Juventud de España (2024) 'Observatorio de Emancipación: Primer Semestre 2023,' https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/#268-269-primer-semestre-2023

Consejo General del Notariado (2024) Centro de Información Estadística del Notariado, https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo

Coven, J., S. Golder, A. Gupta, A. Ndiaye (2024) Property Taxes and Housing Allocation under Financial Constraints, *CESifo Working Paper 11203*, https://www.cesifo.org/DocDL/cesifo1_wp11203.pdf

Dirección General del Catastro (2024), Estadística de titulares catastrales, https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3.asp

Ermgassen, S., M. Drewniok, J. Bull, C. Walker, M. Mancini, J. Ryan-Collins, A. Serrenho (2022) A home for all within planetary boundaries: Pathways for meeting England's housing needs without transgressing national climate and biodiversity goals, *Ecological Economics*, 201.

Fotocasa (2024) 'Precio de la vivienda por CCAA, provincias y capitales', https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/conoce-el-precio-de-la-vivienda-en-venta-este-mes/

FUNCAS (2024a) 'La juventud española: empleo precario y vivienda inaccesible', https://www.funcas.es/articulos/la-juventud-espanola-empleo-precario-y-vivienda-inaccesible/

FUNCAS (2024b) '¿Cuál el esfuerzo por vivir de alquiler en España? Evolución y diferencias por comunidades autónomas', https://www.funcas.es/articulos/cual-el-esfuerzo-por-vivir-de-alquiler-en-espana-evolucion-y-diferencias-por-comunidades-autonomas/

FUNCAS (2024c) 'Cuadernos de información económica n.298. El círculo de la riqueza y la vivienda,' https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/01/CIE-298-digital.pdf

Fuster, N., R. Arundel, i J. Susino (2019) From a Culture of Homeownership to Generation Rent: Housing Discourses of Young Adults in Spain. *Journal of Youth Studies* 22 (5): 585–603.

Future Policy Lab (2024) Review: Avales de entrada para vivienda, https://www.futurepolicylab.com/wp-content/uploads/2024/02/FPLavales_actualizado.pdf

Gough, I., S. Horn, C. Rogers, R. Tunstall (2024) Fair decarbonisation of housing in the UK: A sufficiency approach, *Center for Analysis of Social Exclusion*, LSE https://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cp/casepaper232.pdf

Grislain-Letrémy, C. y C. Trevien (2022) The Long-Term Impact of Housing Subsidies on the Rental Sector: the French Example, *Banque of France Working Paper #886*, https://www.banque-france.fr/system/files/2023-01/wp886.pdf

Grupo de Estudios Críticos Urbanos (2024) 'El mercado de alquiler: fuente de desigualdad social', https://estudioscriticosurbanos.com/2024/04/15/el-mercadode-alquiler/

Howard, A. (2024). Seven propositions about 'generation rent.' *Housing, Theory and Society*, 1–22.

Insley, J. (2011) Housing Market Fears as 'Generation Rent' Keeps Away from Property Ladder. *The Guardian*, *UK*, https://www.theguardian.com/money/2011/may/31/housing-market-generation-rent

IDRA (2023) '¿Cómo afectará el control del precio de los alquileres a los caseros?' https://idrabcn.com/wp-content/uploads/2023/10/ComoAfectaRegulacionAlquileres_IDRA_CAST.pdf

Instituto Nacional de Estadística (2023). Censo de Población y Viviendas, 2021.

Instituto Nacional de Estadística (2024a). Encuesta de Condiciones de Vida. https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ECV2023.htm

Instituto Nacional de Estadística (2024b). Estadística de hipotecas. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757

Mckee, K., T. Moore, A. Soaita, and J. Crawford (2017) ‘Generation Rent’ and the Fallacy of Choice. *International Journal of Urban and Regional Research* 41 https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.12445 (2): 318–333.

OCDE Affordable Housing Database (2022) Housing Stock and Construction. https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html

SAREB (2024) Inmuebles. https://www.sareb.es/inmuebles/

Watt, P (2020) Press-Ganged” Generation Rent: Youth Homelessness, Precarity and Poverty in East London. *People, Place and Policy Online* 14 https://ppp-online.org/view-all-volumes/press-ganged-generation-rent-youth-homelessness-precarity-and-poverty-in-east-london/ (2): 128–141.

IDRA