



Viure de renda

Habitatge, sòl i desigualtat
a l'era del rendisme



MARC BOSCH I MATAS

PRÒLEG D'ORIOL JUNQUERAS

Saldonar.

Viure de renda

Habitatge, sòl i desigualtat
a l'era del rendisme

MARC BOSCH I MATAS

PRÒLEG D'ORIOI JUNQUERAS

Saldonar.

Viure de renda

© del text: Marc Bosch i Matas, 2026

© del pròleg: Oriol Junqueras, 2026

© de la fotografia de la coberta: Lawrence Chismorie, 2026

© d'aquesta edició: Edicions Saldonar, 2026

Primera edició: octubre del 2026

Publicat per:

Edicions Saldonar
Alfambra, 16, 5è 2a
08034 Barcelona
edicions@saldonar.com
www.saldonar.com

Fundació Josep Irla
Calàbria, 166
08015 Barcelona
info@irla.cat
www.irla.cat

Edició i producció: Francesc Gil-Lluch

Disseny i maquetació: Octavi Gil Pujol

Distribució: UDL

Thema: JB

ISBN: 978-84-19571-83-0

Dipòsit legal: B 17936-2026

Saldonar forma part de l'associació
d'editorials independents Llegir en Català.



Aquest llibre s'ha imprès amb paper procedent de boscos gestionats de manera sostenible, un òfset cru de 80 grams, i s'ha compaginat amb la tipografia Tiempos en cos 9,5.

Els titulars del *copyright* tenen els drets reservats.

Taula

La pàtria: una casa per viure-hi	9
Oriol Junqueras	
Introducció	15
El mercat de l'habitatge i el rendisme	21
El mercat de l'habitatge	21
El rendisme	27
El rendisme al mercat de l'habitatge	29
El capitalisme de serveis i la ciutat global (o no tan global)	43
Com el rendisme canvia els barris per culpa de la gentrificació	49
La gentrificació com a fruit de la demanda	50
El <i>rent gap</i> : l'oferta immobiliària com a causa de la gentrificació	51
Potencialitats i límits de la bretxa de renda	56
Amb què ens quedem? Una concepció de la gentrificació	64
El neoliberalisme és el garant del rendisme global	65
Equilibris inestables i foment del rendisme	65
La gentrificació en un marc neoliberal	69

Les bretxes de renda a casa nostra	73
El mercat de l'habitatge espanyol	73
La governança urbana a favor del creixement	89
Les bretxes de renda reconfiguren Barcelona	91
El lloguer turístic	91
El Poblenou: el «model Barcelona» com a generador de bretxes de renda	94
Ciutat Meridiana: bretxes de renda sense gentrificació	98
Tothom treballa, tret del solar buit: la destrucció de Vallcarca	100
Conclusió	104
I ara què fem?	105
Desmercantilitzar el sòl i l'habitatge	106
Unes ciutats agradables i justes per a tothom	113
Referències	115
Agraïments	121

Introducció

L'habitatge és, des de fa anys, una de les preocupacions principals de la població de Catalunya. Els preus, tant de compra com de lloguer, s'han disparat a tot el país, particularment a les grans ciutats. Segons dades de l'Institut Català del Sòl, el 2024 el lloguer mitjà de Catalunya era de 643 euros al mes, mentre que a Barcelona s'enfilava fins a 1.147, 837 a l'Hospitalet de Llobregat, 795 a Sabadell, 767 a Girona, 741 a Mataró i 663 a Tarragona. Així, en el període 2000-2023, mentre que el preu de l'habitatge nou va créixer un 174,7%, el de segona mà un 125,7% i el de lloguer un 129,4%, la renda familiar bruta disponible només va augmentar un 75,6%. L'habitatge és, avui, molt més inassequible que ho era al final del segle passat: segons la fundació FOESSA, un 29,4 % de les llars catalanes estava en situació d'exclusió residencial el 2021, ja fos per culpa d'un habitatge inadequat o insegur o per unes despeses excessives lligades a la llar. No ens ha d'estranyar, doncs, que des del novembre del 2024 el principal problema que detecta la població de Catalunya sigui l'accés al lloc per viure, segons dades del Centre d'Estudis d'Opinió, que arriba a un 31 % de les persones enquestades en el baròmetre de novembre de 2025.

En paral·lel, els moviments socials, particularment a les grans ciutats, fa quasi quinze anys que s'exclamen sobre la gentrificació. En un moment en què l'habitatge és cada cop menys accessible, es denuncia que la població dels barris «de tota la vida» l'està substituint un veïnat nou amb més poder adquisitiu, que els

comerços de tota la vida estan sent substituïts (cafeteries d'especialitat, estudis de ioga...) i que, en definitiva, els barris estan canviant i s'estan fent hostils a les persones que hi volen viure, fins al punt que la població original és substituïda per nous veïns i veïnes amb més diners a la butxaca. La gentrificació, és, doncs, una expressió espacial de la desigualtat de renda: ens nega el dret de viure allà on volem, ens pren temps lliure amb desplaçaments més llargs a la feina, trenca relacions socials, ens allunya de familiars i amics (i això també ens fa perdre xarxes de suport). A més, com veurem, significa un saqueig del bé públic a favor de les persones més riques: el valor que crea la comunitat, el comerç de barri, les associacions de veïns o el patrimoni arquitectònic i natural esdevé un mecanisme per apujar els preus de lloguer i compra. Dit d'una altra manera, la gentrificació captura el valor que creem entre tots i totes i ens impedeix, a la majoria de nosaltres, gaudir-ne.

Tot sovint, quan parlem del problema de l'habitatge, ho fem des de la perspectiva de les «fallades de mercat», és a dir, assumint que, en condicions ideals, el mercat seria l'eina adequada per garantir el dret a l'habitatge, però que, per circumstàncies diverses, no ho pot fer. Aquesta explicació, però, no és del tot correcta.

Com veurem, el mercat del sòl (de fet, com qualsevol altre mercat) no té res de «natural» o apolític, sinó que existeix perquè hi ha unes polítiques públiques que permeten i fomenten que existeixi. Com diu Jaime Palomera al seu magnífic assaig *El segrest de l'habitatge*, al mercat de l'habitatge es juga una partida de monopoli trucada: hi ha unes institucions polítiques concretes que fan que el mercat sigui desigual i permeti que els grans propietaris s'enriqueixin a costa de les classes llogateres. Això darrer és el que s'anomena «rendisme», i és clau per entendre les desigualtats en el mercat de l'habitatge i el fenomen de la gentrificació.

En definitiva, el rendisme consisteix a aconseguir uns ingressos no pas per la feina que es fa, sinó per allò que es posseeix. El mercat del sòl i de l'habitatge és, com veurem, un dels àmbits més eficients per «viure de renda», és a dir, per fer diners de les propietats que es tenen sense necessitat de treballar. Com anirem veient, és per culpa del rendisme i la voluntat de capturar rendes cada cop més grans que tenim gentrificació i desplaçament, i això fa que les persones i les institucions propietàries es quedin amb una quantitat cada cop més gran dels ingressos del treball de les persones llogateres, que tenen molt sovint molts menys ingressos.

Viure de renda no vol ser una descripció quantitativa del rendisme i la gentrificació, tot i que farà servir dades quantitatives per explicar i il·lustrar els fenòmens que s'hi descriuen (vegeu, per exemple, Hochstenbach i Musterd 2018). Altres autors i autores ja ho han fet, i probablement més bé del que podria fer-se aquí. Tampoc no és una etnografia dels barris gentrificats. Malgrat que en parlarem, no vull centrar-me ni en les persones desplaçades ni en les desplaçadores. Tampoc no vull centrar-me en el cafè d'especialitat i els estudis de ioga. També hi ha molts altres autors que ho han fet molt bé i crec que tothom, excepte els més privilegiats, és conscient que els barris de les nostres ciutats estan canviant, que els comerços no són els mateixos i que els veïns de tota la vida ja no hi són. El patiment dels veïns i les veïnes que han de deixar casa seva és real i és, en gran part, el motiu pel qual m'he decidit a escriure aquestes pàgines, però no és on em vull centrar. Aquest estudi vol mirar per què les ciutats dels Països Catalans (en particular, Barcelona) estan esdevenint un espai de generació i captura de rendes, que ha portat a la gentrificació i els canvis profunds en el teixit comercial i econòmic, i què hi podem fer des de la ciutadania activa, els moviments socials i les institucions.

Moltes vegades es presenta el rendisme i la gentrificació com un temporal que no es pot parar, que cal anar trampejant tan bé com es pugui o que només desapareixerà el dia que s'aboïxi el capitalisme d'una vegada per totes. El que vull demostrar és que aquests fenòmens depenen d'un entramat institucional molt concret que els manté i els fa possibles. Com veurem, és cert que el rendisme s'explica, essencialment, en un context econòmic i social molt concret: el capitalisme del darrer terç del segle XX, que ha concentrat l'activitat econòmica a les grans ciutats i hi ha atret grans quantitats de capital disposat a fer negoci amb el sòl i el valor que hi dona la gent i els negocis.

Aquest capitalisme (com tots els altres), però, és fruit d'una sèrie de dinàmiques institucionals i polítiques: la globalització i la desregulació dels mercats financers, la destrucció de les xarxes d'habitatge públic i els esforços quasi obsessius dels governs per captar inversió pública. Lluny de ser un fenomen natural, com voldrien defensar molts elements de la dreta (i, a vegades, es creu part de l'esquerra), el rendisme i les seves conseqüències en forma de gentrificació i destrucció del comerç local existeix perquè hi ha unes institucions i unes normes públiques que el permeten i, tot sovint, el fomenten.

És per aquest motiu que aquest llibre té, en definitiva, un punt d'esperança: aquestes institucions, com totes, no són eternes ni naturals ni necessàries. Tal com es van crear, es poden abolir o transformar. Per aquest motiu, ens cal conèixer quines són, d'on venen i a qui serveixen. Només d'aquesta manera podem plantejar com transformar-ho tot per fer efectiu el dret de tothom a la ciutat.

Així doncs, *Viure de renda* s'estructura de la manera següent. En primer lloc, s'explica què és el rendisme i com s'aplica al mercat del sòl. Sabrem que el rendisme captura el valor que crea la comunitat, la natura i les institucions polítiques per a l'enriquiment dels

propietaris del sòl, però que també té un rol clau en la transformació dels espais urbans a la recerca de més rendes i més extracció. A continuació, es descriuen les característiques del capitalisme del darrer terç del segle XX i d'inicis del XXI, que ha provocat canvis radicals en les ciutats, acompanyats d'un augment molt significatiu de capital destinat a extreure rendes del sòl i de l'activitat social i econòmica. Tot això porta a parlar de la gentrificació, és a dir, de la substitució de població d'un barri per persones i famílies de renda més alta. Així doncs, s'explica la història del concepte i s'analitza la idea de la bretxa de renda, clau per entendre per què un barri pateix processos de gentrificació. Aquesta bretxa, però, depèn de l'existència d'unes institucions que la sostinguin. Per tant, es raona de quina manera les institucions polítiques a diferents escales permeten (o fomenten) l'existència de rendisme immobiliari i, de retruc, la gentrificació. Tot seguit, s'analitza quins canvis i fenòmens institucionals tant a nivell global com a casa nostra han tingut lloc que permeten els processos de rendisme (i la subseqüent gentrificació i canvis en el teixit comercial i econòmic a nivell de barri i de ciutat) que ara mateix estem vivint, tot lligant-ho a casos concrets de Barcelona i d'altres ciutats dels Països Catalans. Finalment, es proposa com hauria de canviar el nostre marc institucional per lluitar contra el rendisme immobiliari i garantir el dret de tothom de viure, gaudir i decidir sobre els seus barris i les seves ciutats.