

O politické ekonomii bydlení

Rozhovor s Manuelem Aalbersem a Steffenem Wetzsteinem

Politická ekonomie patří v oblasti výzkumu bydlení (housing studies) stále mezi poměrně nové přístupy, přestože po globální finanční krizi z let 2007–2008 došlo k výraznému nárůstu zájmu o její teorie a metody (Jacobs et al., 2022, s. 13). Dnes, v době prohlubující se krize nedostupnosti bydlení (Lee et al., 2022), tento zájem nijak neopadá. Naopak lze pozorovat, že poptávka po výkladech odlišných od převládajících perspektiv neoklasické ekonomie sílí.

V tomto rozhovoru dva významní političtí ekonomové bydlení Manuel Aalbers a Steffen Wetzstein vysvětlují, jak se coby geografové s tímto přístupem seznámili a proč se mu rozhodli věnovat. Politické ekonomii rozumějí jako alternativě k neoklasické či mainstreamové ekonomii a politickým řešením, která z jejích teorií vycházejí. V tomto ohledu je v rozhovoru kritizováno řešení problému nedostupného bydlení na základě posilování nabídky bydlení (developerů) prostřednictvím deregulování výstavby. Zároveň se pozornost soustřeďuje na vztahy státu a tržních aktérů a na roli financionalizace v krizi bydlení.

* * *

Jste sociální geografové, kteří se věnují politické ekonomii bydlení. Čím vás tento přístup zaujal? Neměli bychom zkoumání bydlení přenechat zaměstnancům ekonomických kateder?

Manuel Aalbers: Na začátku svého doktorského studia jsem se specializoval na městské plánování a sociologii města. O politicko-ekonomických přístupech v urbánním výzkumu jsem tehdy mnoho nevěděl. Znal jsem třeba Davida Harveyho, ale vážně jsem se jeho prací začal zabývat až díky tématu své disertační práce: hypotečnímu redliningu. Ten označuje praxi vylučování některých lidí z možnosti získat hypoteční úvěr v závislosti na místě, kde si chtějí bydlení pořídit. Tehdy jsem zjistil, že Harvey nejenže o této praxi psal, ale také se ji pokusil teoreticky uchopit. Právě toto mi ve výzkumu bydlení chybělo, spolu s větším porozuměním vztahům mezi finančním sektorem a bydlením. Mnoha neekonomům se finanční stránka bydlení zdá příliš složitá. Naproti tomu ekonomové vědí jen málo o bytové politice. Pro své zaměření na trh bydlení ji chápou především jako něco, co je třeba co nejvíce omezit – s výjimkou politických opatření, jež mají pomoci posílit stranu nabídky. Mě zajímal průsečík bytové politiky a trhu bydlení, které se tehdy jevily jako dva odlišné světy.

A tak jsem se dostal k politické ekonomii – jiný přístup, který by se pokoušel tyto dvě oblasti propojit, nebyl. Jedním z nejdůležitějších poznatků politické

ekonomie je právě to, že nás nabádá k přemýšlení o tom, jak stát a trh fungují pospolu. Nejsou to protiklady. Ve skutečnosti jeden bez druhého nemohou být. Existují samozřejmě další přístupy, které si to uvědomují. Antropologové, historici, ekonomičtí historici a někteří neortodoxní ekonomové vědí, že trhy a stát se navzájem produkují. Nicméně mainstreamoví ekonomové to vidí jinak.

Steffen Wetzstein: Vyrosl jsem ve Východním Německu, takže jsem si začal důsledky politické ekonomie pro můj život a příležitosti uvědomovat velmi brzy. Proč moji vrstevníci v Západním Německu mají statky a služby, které já nemám? Proč mohou cestovat a já ne? To ve mně vždy vzbuzovalo silný politický zájem. Akademičtější setkání s politickou ekonomikou se odehrálo podobně jako u Manuela. Doktorské studium jsem absolvoval v Aucklandu v době, kdy Nový Zéland procházel vývojem od téměř kvazi socialistického systému v polovině 20. století k jednomu z nejextrémnějších trhů řízených systémů. Pokud zažijete takovou změnu, která stvořila mnoho vítězů, ale také mnoho poražených, automaticky vás to motivuje k tomu, abyste se o ní dozvěděli více. Také jsem měl kolem sebe dobré profesory. Nebyl to ale ani tak David Harvey, jako spíše Nigel Thrift a další, kteří se na začátku druhého milénia pustili do, řekněme, kulturní politické ekonomie. Silný vliv na mě měl též Jamie Peck.

Dnes věřím v to, že není možné porozumět měnícímu se světu bez politické ekonomie. Mainstreamoví ekonomové nabízejí minimum nápadů, jak bychom mohli vyřešit současnou krizi. David Malpass ze Světové banky jen nabádá k opatrnosti. Christine Lagarde se naprosto zmýlila ve svých predikcích před půl rokem. Ekonomové chápou náš vysoce komplexní a velmi problematický svět jen velmi obtížně. Politická ekonomie je důležitá, neboť umožňuje zamýšlet se nad jiným systémem v kontextu současného politického dění. Čili přístup politické ekonomie bychom měli využívat právě proto, že nám nabízí určité porozumění tomu, jak funguje moc, a také specifickou metodologii k jejímu zkoumání.

Mainstreamová ekonomie (economics) bývá často kritizována pro omezené chápání toho, jak stát a trh skutečně fungují, a pro pokládání současného systému za daného. Manueli, v čem podle vás spočívají hlavní rozdíly mezi politickou a mainstreamovou ekonomikou?

Manuel Aalbers: Souhlasím se Steffenem, že moc, metodologie a míra, v jaké mainstreamoví ekonomové berou současný systém za daný, představují důležité rozdíly. Neoklasičtí ekonomové přistupují k současnému systému jako k přirozenému a v jeho rámci hledají spíše marginální rozdíly, a tedy jen marginální zlepšení, která tomuto systému odpovídají. Je velmi důležité si toto uvědomit. Znamená to totiž, že jejich výzkum a politická doporučení mají velké limity. Jinak to ani být nemůže, když již jejich pohled na to, jak fungují trhy a společnost, je limitovaný celou řadou předpokladů. Předpokládáte-li, že lidé vždy jednají racionálně, má to samozřejmě pro vaše bádání řadu důsledků. Psychologie, sociologie, antropologie nebo behaviorální ekonomie ukázaly, že lidé si často myslí, že jednají racionálně. Ve skutečnosti jde spíše o určitou racionalizaci, která, pokud vůbec, přichází až

zpětně, po vlastním rozhodnutí. Sami ekonomové si často velmi dobře uvědomují, jak omezující takové předpoklady jsou, ale nejsou ochotni se jich zříct.

Během doktorského studia jsem přečetl mnoho ekonomických studií o diskriminaci v bydlení. Hodně jich jednoduše konstatovalo, že k žádné diskriminaci nedochází. Nerozuměl jsem tomu, dokud jsem si nepřečetl text jednoho kritického ekonoma, jenž v podstatě vysvětloval, jak se jeho kolegové mylí (Nesiba, 1994). Pokud předpokládáte, že diskriminace neexistuje, nemělo by nikoho překvapit, že skutečně zjistíte, že žádná diskriminace neprobíhá. Problém spočívá v matematických modelech, které jsou založeny na teoretických předpokladech, jako že trh je nejlepším způsobem řešení všech problémů, lidé jednají racionálně a tak dále, které možnost diskriminace předem vylučují.

Čili některé z nejlepších kritik mainstreamové ekonomie pocházejí právě od ekonomů, kteří nutně nepracují mimo omezený, avšak dominující rámec neoklasické ekonomie. V politické ekonomii je mnohem snazší nechat se inspirovat jinými přístupy. Měl jsem doktorského studenta, který výborně propojil post-strukturalistický přístup s marxistickým (Di Felicianantonio, 2016). V neoklasické ekonomii by to šlo jen stěží, jelikož je zbytku světa tak vzdálená. Zároveň když už ekonomové skutečně pracují s empirickými daty, což jich dělá mnoho, provádějí fascinující analýzy s velice zajímavými výsledky. Neumějí vždy vysvětlit, k čemu došli, protože jejich způsob explanace je často omezený. Nicméně to, co dovedou s rozsáhlými datovými soubory, přesahuje schopnosti myslím většiny geografů.

Často cituji studii Fedu, jež popsala, jak se z poskytování hypotečních úvěrů stala hlavní činnost bank globálního severu (Jordà et al., 2014). Autoři analýzou bankovních půjček v letech 1870 až 2011 zjistili, že se podíl hypotečních úvěrů začal zvyšovat na úkor všech ostatních forem půjček po druhé světové válce a silně akceleroval ke konci osmdesátých let. Nyní banky půjčují skrze hypotéky více než ve všech ostatních půjčkách dohromady. Neznám geografa nebo kohokoli jiného, jenž by byl s to identifikovat takové trendy. Připravit data tak, aby byla komparovatelná napříč 17 zeměmi za období přesahující 140 let, je opravdu složité. A jsem moc rád, že taková studie vznikla.

Takže nějaké možnosti tu jsou. Možná ne ve smyslu přímého dialogu, ale rozhodně ve smyslu učení se jeden od druhého. Z mainstreamové ekonomie se toho mohu hodně dozvědět. Naneštěstí obráceně to tak jednoduše neplatí. V našem výzkumu pracujeme s otázkou moci, máme jiný pohled na stát, používáme odlišnou metodologii. To všechno velmi komplikuje schopnost mainstreamových ekonomů pochopit, co děláme, a začlenit to do svého univerza.

Steffene, v jedné z vašich posledních studií (Wetzstein, 2022) jste kritizoval politiku směřující k posílení tržní výstavby, vycházející z premis mainstreamové ekonomie. Proč ji považujete za problematickou?

Steffen Wetzstein: Jako v každé představě i v této je zrnko pravdy. Pokud například v Aucklandu na Novém Zélandu uvolníte pozemky pro bytovou výstavbu a doplníte to dalšími pobídkami, na výstavbě se to projeví. Zvláště pokud v té době mají

lidé k dispozici hodně peněz. Nicméně existují určité faktory, které tuto kauzalitu komplikují. Empiricky jen stěží můžete doložit, že růst nabídky bydlení se všude rovná poklesu cen bydlení. Některé studie údajně prokázaly opak, ale i zde je třeba být opatrný, protože některé z nich jsou poměrně stylizované. Podíváte-li se například na nedávnou studii o Aucklandu, analyzovala ne skutečnou výstavbu, ale povolení k výstavbě (Greenaway-McGrevy a Phillips, 2022). Domnívám se, že mnoho povolenek se nakonec zrealizovalo, protože žijeme v době, kdy se dají na bydlení vydělat opravdu pěkné peníze. Přesto vydání povolení ještě neznamená, že domy skutečně stojí.

Mou největší výhradou vůči protržním studiím a obecně celé představě o posílení nabídky bydlení jako nejlepšího způsobu řešení nedostupného bydlení je, že nezohledňují celkový kontext. Podpora nabídky může fungovat v systému, kde je neomezený přísun financí, kde ekonomika roste – byť díky spekulaci –, kde zkrátka existují pro výstavbu skvělé podmínky. Přesně takový systém jsme měli po roce 2008, 2009. Jenže opravdu se vyšší nabídka promítla do vyšší dostupnosti? Samozřejmě že ne. Naopak jsme s vyšší nabídkou viděli zároveň menší dostupnost. Proč? Protože tento proces určovaly jiné faktory než ty, s nimiž pracují tržní modely.

Ve zmíněné studii jsem kritizoval politiku posilování nabídky na základě kritické ekonomie a zkušeností stakeholderů. V obou případech byly jasně identifikovány limity této politiky a teorie, na niž se odvolává. Mainstreamová ekonomie nedokáže postihnout ohromnou míru komplexity a fungování distribuce veřejných statků a trhu s městskými pozemky. Je velmi obtížné toto zapracovat do jejích modelů, a proto ve výsledku bývají velmi redukcionistické.

Finanční kapitál je dalším důležitým faktorem, s nimiž tyto modely nepracují. Manuel v rozhovoru s Anne Haila mluvil o tom, jak samy finance vytvářejí poptávku po bydlení (Aalbers a Haila, 2018). Jde o, řekněme, samogenerující se poptávku, jež zásadně ovlivňuje bytovou dynamiku. Protržní modely jsou problematické právě proto, že se tváří, že finance neexistují. A přitom jde o klíčový faktor současného nárůstu cen bydlení.

Čili obecně je politika posilování nabídky bydlení velmi problematická, a to zejména tehdy, pokud se tvrdí, že pomůže chudým nebo nižším středním vrstvám. Ve Spojených státech jsou místa, kde větší výstavba může pomoci. Ale na mnoha jiných místech na světě, která jsem zkoumal, to neplatí. Naopak si myslím, že taková politika problém nedostupnosti bydlení pro lidi, kteří chtějí bydlet, jen zhorší.

Manueli, jak na politiku posilování nabídky bydlení a teorii za ní nahlížíte vy?

Manuel Aalbers: V zásadě souhlasím se vším, co říkal Steffen. Můj největší problém se týká otázky „nabídka čeho?“. Podle teorie se nabídka a poptávka potkávají. Ve skutečnosti tomu tak ale často není. Vidíme, že mnoho výstavby neod-

povídá tomu, co lidé poptávají nejvíce, tedy dostupné bydlení, ať už jde o cenu, velikost, nebo někdy i lokaci. Protržní přístupy mají tendenci toto přehlížet, jako by šlo o nějaký detail.

Ceny bydlení mají tendenci stoupat, ať už se nabídka zvyšuje, nebo ne. Dá se říci, že růst nabídky je téměř irrelevantní. Souvisí to se zmíněnou samogenerující se poptávkou, finanční kapitál žene ceny nahoru a to pochopitelně ovlivňuje rozhodování domácností. Kupují za vysoké ceny ze strachu, že už si to pak nebudou moci dovolit, tím ale jen nedostupnost bydlení dále zhoršují. Problémem je, že máme stále více bytů, které nejsou stavěny proto, aby v nich někdo dlouhodobě bydlel (druhý domov, investiční byt...), a zastánci protržní politiky orientované na nabídku se tváří, jako by tento rozdíl neexistoval. Neříkám, že bychom neměli stavět další domy. Měli bychom. Potřebujeme však stavět ty správné domy na správných místech a za správné ceny.

Mohli byste uvést nějaké studie, které empiricky dokládají tvrzení, že nabídka bydlení je téměř irrelevantní z hlediska dostupnosti?

Steffen Wetzstein: Myslím, že studie by tak daleko nešly, protože jde o opravdu silné tvrzení. Nicméně vynikající článek napsali Andrés Rodríguez-Pose a Michael Storper z London School of Economics, v němž kritizují logiku podpory tržní nabídky ne z perspektivy politické ekonomie, ale z mainstreamovějších pozic (Rodríguez-Pose a Storper, 2020). Dále mohu doporučit speciální čísla časopisů, jež významně posunula výzkum dostupnosti bydlení a která byla editována Desiree Fields a Stuartem Hodkinsonem (2018), Katrin Anacker (2019) a Georgem Galsterem a Kwan Ok Leem (2021).

Manuel Aalbers: Myslím, že je mnohem složitější doložit tvrzení, že růst nabídky je téměř irrelevantní, empirickým výzkumem než na příkladech ze skutečného světa. Převést naše teorie do modelu by bylo extrémně komplikované, a když to děláme, vždy čelíme kritice, že nekontrolujeme ty správné proměnné. Přitom právě toto dělají mainstreamoví ekonomové. Předstírají, že finanční kapitál je externalita, kterou nemusíte do modelu zahrnovat. Od ekonomů byste čekali, že to je to nejmenší, co by mohli udělat. A přesto finance v bydlení nezohledňují. Už jsme řekli, že náš svět je mnohem komplikovanější, než jak ho vidí neoklasická ekonomie. A to je součástí problému – zjednodušené teoretizování vede ke zjednodušeným modelům, které jsou sice dobře srozumitelné, ale mýjejí se s tím, co o fungování sociálního světa víme.

Proto, když politikům a úředníkům vysvětluji problematiku bydlení, raději pracuji s konkrétními případy. Na spoustě míst nebyl s růstem nabídky žádný problém, a přesto tam ceny rostly. Výborným příkladem je už zmíněný Auckland. Přestože v územním plánu zjednodušili novou výstavbu, ceny stále rostly. Možná ne tolik jako předtím, ale efekt nabídky na dostupnost byl zkrátka mizivý. Bylo

by skvělé, kdybychom měli více empirických studií na toto téma. Ale i když jich není tolik, myslím si, že existuje dost argumentů, které by měly lidi přesvědčit, že podpora nabídky nefunguje.

Steffene, co dalšího podle vás mainstreamová ekonomie opomíjí při zkoumání bydlení?

Steffen Wetzstein: Otázku městských pozemků. Josh Ryan-Collins se svým týmem odvedli skvělou práci, když ukázali, jak ekonomické myšlení po 150 či 200 let odhlíželo od toho, že trh s městskými pozemky nefunguje tak, jak to říkají developéři a jiní zastánci deregulace a trhu (Ryan-Collins et al., 2017). Pro dostupné bydlení je klíčové vlastnictví pozemků. V Singapuru a dalších zemích, kde pozemky vlastní stát, pozorujeme jinou dynamiku než na místech s pozemky v soukromém vlastnictví. O fungování pozemkového trhu toho potřebujeme vědět mnohem více, a na tomto základě bychom měli jako součást řešení nedostupného bydlení sledovat vytvoření systému, kde půdu vlastní obce a dlouhodobě ji pronajímají, na 44 nebo spíš 99 let. Jde o dlouhodobý program, ale pokud chceme skutečně něco udělat s krizí bydlení, včetně jeho financionalizace, musí být pozemky ve veřejném vlastnictví. Bude to dlouhý proces, ale možná už jsme svědky jeho zrodu v Barceloně nebo Berlíně.

Manueli, vícekrát jsme se dotkli vztahu státu a bydlení. Role státu je zásadní také ve vašem konceptu „realitně-finanční komplex“ (the real estate/financial complex) (první zmínka v Aalbers, 2012). Proč jste se rozhodl tento pojem vytvořit a co přesně znamená?

Manuel Aalbers: Používám jej jako metaforu srovnatelnou s vojensko-průmyslovým komplexem, o němž mluvil Dwight Eisenhower. Narážel tím na propojenost vojenského a průmyslového průmyslu se státem a toto propojení označil za společenskou a ekonomickou hrozbu. Dnes v mnoha zemích vidíme podobné propojení mezi státem, finančními trhy a bydlením. Zmínili jsme, jak důležitými se staly hypoteční úvěry pro banky. Z toho je zjevné, jak důležité je bydlení pro finanční sektor. To je poměrně srozumitelné, protože čím dražší bydlení je, tím více se musíte spoléhat na úvěry. Avšak propojení finančního sektoru se státem je stejně významné.

Dobrým příkladem tohoto vztahu jsou developéři lobbující za státní intervence v podobě daňových úlev. V mnoha zemích je ale stát zapojený do bytové výstavby přímo. Mnoho evropských států nebo měst má své vlastní velké developerské projekty nebo vstupují do partnerských projektů se soukromým sektorem. V Brazílii, Turecku, Číně a dalších asijských zemích či zemích Středního východu stát sám často sehrává roli hlavního developera.

Podstatnou součástí realitně-finančního komplexu je praxe, kterou Gavin Shatkin konceptualizoval jako monetizaci pozemků (Shatkin, 2017). Stát manipuluje s hodnotou pozemků za účelem zisku. Může jít o dobrou věc, pokud je cí-

lem výstavba dostupného bydlení. Naneštěstí státy často jednají jako tržní aktéři, tj. orientují se výhradně na zisk. Máme skvělé studie z Číny, kde se obce chovají právě takto (např. Theurillat, 2017). Zčásti jde o důsledek omezené schopnosti vybírat daně, takže se tím financují jiné nezbytné výdaje.

Stát tedy do trhu bydlení zasahuje nejen regulacemi, ale také skrze aktivní účast na těchto trzích. Některé trhy, jako například trhy pro realitní investiční fondy (REITs) nebo sekuritizaci hypotečních úvěrů, existují jenom proto, že se státy rozhodly regulovat. A rozhodně to nebylo motivováno snahou o dostupné bydlení. Tyto trhy byly stvořeny v důsledku aktivního lobbingu finančního sektoru a částí realitního sektoru. V některých případech bych se nebál hovořit o „převzetí regulace“ (*regulatory capture*) či „kognitivním uzavření“ (*cognitive closure*) (Aalbers et al., 2011), ale realita je samozřejmě mnohem složitější. Uvedené pojmy odkazují k tomu, co ukázal můj kolega Cody Hochstenbach, totiž, že mnohé politické strany nemusely být nikým přesvědčovány, aby se zasadily o vznik úzkého spojení státu, finančního a realitního sektoru. Udělaly to z ideového přesvědčení (Hochstenbach, 2022).

Koncept „realitně-finanční komplex“ je také nástrojem analýzy vztahů státu, finančními trhy a bydlení na různých úrovních: městské, státní a mezinárodní. Sekuritizace hypoték nebo realitní investiční fondy, skrze které různé instituce, například penzijní fondy, investují do bydlení, jsou v zásadě důsledkem mezinárodního dění, řízeného zájmy londýnského City nebo Wall Street. K rozmachu REITs dochází po globální finanční krizi v roce 2007, dříve je mělo minimum zemí. To nám opět připomíná, jak komplexním jevem regulace je, respektive jak mainstreamoví ekonomové jsou se svou představou protikladu státu a trhu empiricky pomýlení.

Steffene, jak se má financializace k vašemu pojmu globální městské krize dostupnosti bydlení?

Steffen Wetzstein: Nepochybně spolu souvisí, ale zároveň bychom neměli vše redukovat jen na financializaci. Svou roli sehrávají také další faktory, například migrace. Pokud jde o tu krizi, v mém pojetí představuje problém nedostupnosti bydlení důsledek politicko-ekonomického vývoje v posledních desetiletích. Pokud uvolníte regulaci kapitálu, jako to učinily mnohé země s rozvinutým hospodářstvím, někteří na tom nepochybně hodně získají: majitelé nemovitostí, vysoce kvalifikovaní pracovníci, pracovníci znalostního sektoru. Významná část společnosti tím však leccos ztratila. Mnozí pracující se potýkají se snížením mezd v duchu globální konkurenceschopnosti a omezováním rozsahu sociálního zabezpečení v důsledku úsporných opatření. Západní vlády tak v podstatě vytvořily skupinu ekonomicky zranitelných lidí společně s hospodářstvím, které není s to těmto lidem zajistit základní lidské potřeby, jako je i bydlení.

Nedostupné bydlení chápu jako projev takto vzniklého nesouladu mezi příjmy a výdaji domácností. V současnosti vidíme, že čím dál tím víc lidí zápasí

s příliš vysokými náklady na život. Nejde jen o bydlení nebo o vzdělání. Zboží každodenní spotřeby se stále zdražuje, což představuje zjevný odklon od dosavadního vývoje. Indie nebo Bangladéš už vám zkrátka nedodají tak levné produkty, ceny služeb se rovněž zvyšují. A to vše je důsledkem systému, který zde byl vytvořen a který tudíž může být přetvořen.

Součástí přestavby je formulování alternativního pohledu na bydlení. Už to, že k němu přistupujeme jako primárně k trhu, dost omezuje naši imaginaci. Spíše bychom jej měli chápat jako systém, který má jak tržní, tak netržní prvky – neformální bydlení, státem podporované bydlení atd. O bydlení musíme zkrátka uvažovat napříč společenskými oblastmi, jako je finanční sektor, městská ekonomika, místní samospráva, obyvatelé atd. Pokud chceme něco s krizí bydlení udělat, musíme usilovat o změnu napříč těmito oblastmi. Pouze tak dojde ke změně systému, která zajistí dostupné bydlení.

Rozhovor vedl 4. října 2022 Václav Walach
Filozofická fakulta, Univerzita Karlova
vaclav.walach@gmail.com

Literatura

- Aalbers, M. B. (2012). Subprime Cities and the Twin Crises. In M. B. Aalbers (ed.), *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets* (s. 3–22). Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781444347456>
- Aalbers, M. a Haila, A. (2018). A Conversation about Land Rent, Financialisation and Housing. *Urban Studies*, 55(8), 1821–1835. <https://doi.org/10.1177/0042098018759251>
- Aalbers, M. B., Engelen, E. a Glasmacher, A. (2011). 'Cognitive Closure' in the Netherlands: Mortgage Securitization in a Hybrid European Political Economy. *Environment and Planning A*, 43(8), 1779–1795. <https://doi.org/10.1068/a43321>
- Anacker, K. A. (2019). Special Issue: Housing Affordability and Affordable Housing. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 1–141. <https://www.tandfonline.com/toc/reuj20/19/1>
- Di Felicianantonio, C. (2016). *Reversing Neoliberal Subjectification. The Re-emergence of Social Movements around Housing and Real Estate in the Metropolitan Areas of Rome and Barcelona* [Doctoral thesis]. KU Leuven/La Sapienza.
- Fields, D. J. a Hodkinson, S. N. (2018). Special Issue: Housing Policy in Crisis: An International Perspective. *Housing Policy Debate*, 28(1), 1–151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1395988>
- Galster, G. a Lee, K. O. (2021). Special Issue: The Global Crisis in Housing Affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(1), 1–281. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1847433>
- Greenaway-McGrevy, R. a Phillips, P. C. B. (2022). *The Impact of Upzoning on Housing Construction in Auckland*. Cowles Foundation Discussion Papers no. 2330. Cowles Foundation for Research in Economics, Yale University. <https://cowles.yale.edu/sites/default/files/files/pub/d23/d2330.pdf>
- Hochstenback, C. (2022). *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Das Mag Uitgeverij B.V.

- Jacobs, K., Atkinson, R. a Warr, D. (2022). Political Economy Perspectives and Their Relevance for Contemporary Housing Studies. *Housing Studies*, online first. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2100327>
- Jordà, O., Schularick, M. a Taylor, A. M. (2014). *The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles*. NBER Working Paper No. 20501. National Bureau of Economic Research. <https://doi.org/10.3386/w20501>
- Lee, Y., Kemp, P. A. a Reina, V. J. (2022). Drivers of Housing (Un)affordability in the Advanced Economies: a Review and New Evidence. *Housing Studies*, 37(10), 1739–1752. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623>
- Nesiba, R. F. (1996). Racial Discrimination in Residential Lending Markets: Why Empirical Researchers Always See It and Economic Theorists Never Do. *Journal of Economic Issues*, 30(1), 51–77. <https://doi.org/10.1080/00213624.1996.11505766>
- Rodríguez-Pose, A. a Storper, M. (2020). Housing, Urban Growth and Inequalities: The Limits to Deregulation and Upzoning in Reducing Economic and Spatial Inequality. *Urban Studies*, 57(2) 223–248. <https://doi.org/10.1177/004209801985945>
- Ryan-Collins, J., Lloyd, T. a Macfarlane, L. (2017). *Rethinking the Economics of Land and Housing*. Zed Books.
- Shatkin, G. (2017). *Cities for Profit: The Real Estate Turn in Asia's Urban Politics*. Cornell University Press. <https://doi.org/10.7591/9781501709715>
- Theurillat, T. (2017). The Role of Money in China's Urban Production: The Local Property Industry in Qujing, a Fourth-tier City. *Urban Geography*, 38(6), 834–860. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1184859>
- Wetzstein, S. (2022). Toward Affordable Cities? Critically Exploring the Market-based Housing Supply Policy Proposition. *Housing Policy Debate*, 32(3), 502–532. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1871932>
- Wu, F. (2022). Land Financialisation and the Financing of Urban Development in China. *Land Use Policy*, 112, 104412. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104412>