

## ***Por el derecho a la vivienda***

### **CONTEXTO**

El acceso a la vivienda es uno de los principales debates urbanos, políticos y ciudadanos en la actualidad. Durante los años de la burbuja inmobiliaria, el aumento de los precios para la compra de vivienda fue una de las principales preocupaciones sociales. En los últimos años, el incremento en los precios de alquiler alcanza dimensiones desconocidas en España, hasta el punto de que algunos expertos hablan de los riesgos de entrada en una burbuja de alquiler. Este proceso coincide con el boom del turismo urbano y el cambio en los hábitos de consumo del alojamiento por parte de los turistas, asociado a las plataformas de internet.

Hay evidencias científicas sobre la relación entre el aumento del precio del alquiler residencial y el incremento de la oferta de alquiler vacacional, fundamentalmente en las grandes ciudades y principales destinos turísticos. El aumento de la demanda está en la base de estas interrelaciones, tanto de alquiler residencial (motivada por la reducción de compra de vivienda principal en propiedad), como de alquiler turístico (debido al impulso del turismo urbano, las nuevas modalidades de alojamiento y la proliferación de viviendas de uso turístico –VUT-). Todas estas problemáticas, con importante trasfondo socioeconómico, necesitan complejas perspectivas de análisis y reclaman respuestas políticas transversales.

Los medios de comunicación se hacen eco casi a diario de problemas, nuevos o reactivados, como los desahucios; los fondos de inversión especulativos (*fondos buitres*); las sociedades cotizadas anónimas de inversión en el mercado inmobiliario (Somicis); la reducida oferta de parque de vivienda protegida; etcétera. En la actualidad, un fondo buitre es el mayor poseedor de vivienda privada de España y los fondos de inversión especulativos son el principal comprador de viviendas protegidas en régimen de alquiler, determinantes en el aumento de desahucios y la subida de los precios de la vivienda.

Los colectivos sociales denuncian las alteraciones del mercado de alquiler y los riesgos de la gentrificación turística. Y algunos gobiernos municipales españoles (Barcelona, Madrid, Palma, etcétera) e internacionales (Ámsterdam, Berlín, San Francisco, Toronto, etcétera) están introduciendo medidas correctoras en la comercialización del mercado vacacional.

## DIAGNÓSTICO

La ciudad actual es una ciudad desigual. En España, la crisis y las políticas de recortes de derechos sociales y laborales han ahondado en la brecha social de la ciudad. En los últimos 10 años se ha incrementado en 1,2 millones la población en situación de exclusión social, al tiempo que la renta media anual de los barrios pobres (con ingresos inferiores a 20.000€ por residente), solo se ha incrementado en un 5% en el período 2013-2016, frente al 12% registrado en los barrios con ingresos superiores a los 50.000€.

La ciudad incorpora nuevos modelos de segregación. A la tradicional segregación social ahora se añade una creciente segregación funcional. En numerosos casos la gentrificación turística contribuye a fracturar la ciudad tanto a nivel social como funcional.

La ciudad usa el turismo para promocionar una determinada imagen y marca estratégica. El turismo genera actividad económica, pero usa la ciudad como un mercado de inversión altamente competitivo. En un primer momento, este empresarialismo urbano empieza mercantilizando el patrimonio y la cultura al servicio del turismo. Más recientemente, la vivienda se incorpora a esta misma lógica. En determinados barrios, esta vivienda deja de ser un derecho para convertirse en una simple inversión especulativa y motivo de gentrificación. En otros, los conjuntos habitacionales funcionan como grandes contenedores sociales de población marginada.

La ciudad aumenta su dependencia de las estrategias diseñadas desde el sector inmobiliario y los fondos de inversión. En los casos más extremos, estos llegan a la instrumentalización de fenómenos como desahucios, ocupación, estigmatización y empobrecimiento forzado para devaluar los barrios; según modelos de acumulación por desposesión y apropiación de rentas inmobiliarias. De hecho, los desahucios por impago de alquiler son, en determinados barrios, una condición necesaria para la revalorización inmobiliaria y la gentrificación y, sobre todo, la turistización. En España, se contabilizaron más de 828.000 ejecuciones hipotecarias entre 2001 y 2017. En solo cinco años (2013-2017), los lanzamientos practicados como consecuencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos superan los 179.000.

La ciudad turistizada sufre las tensiones entre las funciones residencial y vacacional. Las tipologías de alojamiento del turismo urbano y sus canales de comercialización (capitalismo de plataforma) inundan la ciudad. Estas plataformas favorecen la expansión de las VUT, cuya oferta disponible (legales e ilegales) llega a suponer un volumen tres veces superior a las viviendas turísticas con licencia en aquellas ciudades con más presión turística, como Madrid o Barcelona.

La ciudad se subleva e incorpora nuevos modelos de gobernanza. Las administraciones locales han visto limitada su capacidad para abordar estas problemáticas durante los últimos años debido, entre otros motivos, a las exigencias derivadas de las políticas de austeridad presupuestaria. Así, el pago de la deuda se priorizó a la descentralización de la administración local en los barrios o al aumento de la oferta de vivienda de alquiler social, entre otros. En su lugar, los movimientos sociales que defienden el derecho a la ciudad están conociendo un impulso decisivo en la construcción de los nuevos

modelos urbanos. Su contrapeso frente a los poderosos intereses turístico-inmobiliarios se fundamenta en la concienciación ciudadana, llegando incluso a determinar la toma de decisiones de algunos gobiernos locales y regionales. Este empoderamiento y nuevo modelo de gobernanza de nuestros barrios y ciudades determinan iniciativas de carácter ciudadano ante los desahucios (como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca -PAH); los alquileres abusivos y la gentrificación (Sindicat de Llogaters, Somos Malasaña o Málaga no se vende); los excesos del turismo (Red SET de Ciudades del Sur de Europa ante la Turistización, Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible -ABTS-, Ciutat per qui l'habita o Colectivo-Asamblea contra la Turistización de Sevilla -CACTUS-); la vulnerabilidad (Pla de Barris, Fondo de Reequilibrio).

Entendemos que todos estos fenómenos tienen carácter global, pero tenemos la obligación de interpretar sus lógicas, denunciar sus impactos y proponer medidas desde todas las escalas, incluida la local.

## **PROPUESTAS**

Desde la Asociación Española de Geografía (y el Colegio de Geógrafos de España) denunciaremos el desarrollo de prácticas abusivas que impiden el normal acceso a una vivienda, en propiedad o alquiler, de todos los ciudadanos.

La Geografía española considera que la solución al problema de los alquileres abusivos y, en última instancia, la garantía del derecho a la vivienda debe considerar las siguientes propuestas:

1. Visibilizar las problemáticas que afectan a la vivienda residencial y los impactos generados por su uso turístico: haciendo un seguimiento detallado de las necesidades de cada ciudad; analizando las posibilidades de atender las demandas urgentes en el parque de viviendas construido; evaluando los impactos de los alquileres turísticos sobre el propio mercado inmobiliario y los barrios con mayores densidades de VUT.
2. Combatir la desregularización y apostar por el reforzamiento de lo público: defendiendo la ordenación y gestión desde las administraciones públicas y abogando por la transversalidad de las políticas urbanas frente a las propuestas sectoriales y coyunturales predominantes.
3. Controlar el mercado de la vivienda de alquiler residencial: limitando el precio máximo de los precios y promoviendo una zonificación a partir de indicadores sociales.
4. Vigilar el mercado de vivienda de alquiler turístico: zonificando y limitando el número de licencias a través de normativas urbanísticas y de gestión turística; y sancionando el alquiler turístico no legal, así como poner los medios necesarios (recursos financieros y humanos) para su cumplimiento.
5. Impulsar la creación de Observatorios de la Vivienda: generando y divulgando estadísticas oficiales sobre vivienda a todas las escalas, que incluyan las de uso turístico legal o ilegal; y elaborando censos de viviendas realmente vacías.

6. Proyectar nuevos modelos de ciudad: promoviendo una gobernanza de abajo a arriba; valorando las ideas y necesidades de los colectivos sociales y vecinales.
7. Desarrollar programas de cesión de vivienda al mercado de alquiler residencial: ofreciendo ventajas fiscales a los propietarios adheridos.
8. Promover iniciativas que favorezcan al aumento de la vivienda protegida y de alquiler social: instando a la reserva de vivienda social, tanto en propiedad (reserva mínima del 30% a vivienda protegida, VPO) como alquiler social, en las nuevas promociones inmobiliarias y en los procesos de rehabilitación integral de viviendas existentes; así como favorecer la compra de suelo urbano consolidado y de vivienda por parte de las administraciones públicas, especialmente en las zonas más castigadas por la gentrificación y turistización
9. Reformular aspectos normativos abusivos en materia fiscal y de vivienda: introduciendo mecanismos que protejan la figura del arrendatario e impidan los incrementos excesivos en el precio de alquiler a la hora de renovar el contrato.
10. Revisar aspectos legislativos que redunden en un mayor control de los fondos de inversión especulativos en materia de vivienda: dificultando la venta de inmuebles a los fondos de inversión, obligando a inscribir las propiedades en los censos autonómicos de vivienda vacía para así introducirlas en los mercados de alquiler y/o venta.

[1] Este manifiesto ha sido promovido por los grupos de trabajo de Geografía Urbana y Geografía del Turismo, Ocio y Recreación, de la AGE, y han participado en su elaboración, de forma directa, las siguientes personas:

Asunción Blanco Romero (Presidenta del Grupo de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación. Universitat Autònoma de Barcelona); Jesús M. González Pérez (Presidente del Grupo de Geografía Urbana. Universitat de les Illes Balears) y María José Piñeira Mantiñán (Vicepresidenta del Grupo de Geografía Urbana. Universidade de Santiago de Compostela).

Colaboradores: Macià Blázquez Salom (Vocal Junta Directiva AGE. Universitat de les Illes Balears); Víctor Fernández Salinas (Miembro del Grupo de Geografía Urbana. Universidad de Sevilla); Alfonso Fernández Tabales (Miembro del Grupo de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación. Universidad de Sevilla); José Guillen Gracia (Junta de Gobierno del Colegio de Geógrafos. Geoter Consultores); Rubén Camilo Lois González (Vocal Junta Directiva AGE. Universidade de Santiago de Compostela); Antonio Martínez Puche (Junta de Gobierno del Colegio de Geógrafos. Universidad de Alicante); Carmen Mínguez García (Secretaria de la AGE. Universidad Complutense de Madrid); Jorge Olcina Cantos (Presidente de la AGE. Universidad de Alicante) y María Zúñiga Antón (Presidenta del Colegio de Geógrafos, Universidad de Zaragoza).