

## ***Pel dret a l'habitatge***

### **CONTEXT**

L'accés a l'habitatge és un dels principals debats urbans, polítics i ciutadans a l'actualitat. Durant els anys de la bombolla immobiliària, l'augment dels preus per a la compra d'habitatge va ser una de les principals preocupacions socials. En els últims anys, l'increment en els preus de lloguer arriba a dimensions desconegudes a Espanya, fins al punt que alguns experts parlen dels riscos d'entrada en una bombolla del lloguer. Aquest procés coincideix amb el boom del turisme urbà i el canvi en els hàbits de consum de l'allotjament per part dels turistes, associat a les plataformes d'internet.

Hi ha evidències científiques sobre la relació entre l'augment del preu del lloguer residencial i l'increment de l'oferta de lloguer de vacances, fonamentalment en les grans ciutats i principals destinacions turístiques. L'augment de la demanda està en la base d'aquestes interrelacions, tant de lloguer residencial (motivada per la reducció de compra d'habitatge principal en propietat), com de lloguer turístic (a causa del impuls del turisme urbà, les noves modalitats d'allotjament i la proliferació d'habitatges d'ús turístic –HUT–). Totes aquestes problemàtiques, amb important rerefons socioeconòmic, necessiten complexes perspectives d'anàlisi i reclamen respostes polítiques transversals.

Els mitjans de comunicació es fan ressò gairebé diàriament de problemes, nous o reactivats, com els desnonaments; els fons d'inversió especulatiu (fons voltor); les societats cotitzades anònimes d'inversió en el mercat immobiliari (Somicis); la reduïda oferta de parc d'habitatge protegit; etcètera. En l'actualitat, un fons voltor és el major posseïdor d'habitatge privat d'Espanya i els fons d'inversió especulatiu són els principals compradors d'habitatges protegits en règim de lloguer, determinants en l'augment de desnonaments i la pujada dels preus de l'habitatge.

Els col·lectius socials denuncien les alteracions del mercat de lloguer i els riscos de la gentrificació turística. I alguns governs municipals espanyols (Barcelona, Madrid, Palma, etcètera) i internacionals (Amsterdam, Berlín, San Francisco, Toronto, etcètera) estan introduint mesures correctores en la comercialització del mercat vacacional.

## DIAGNÒSTIC

La ciutat actual és una ciutat desigual. A Espanya, la crisi i les polítiques de retallades de drets socials i laborals han aprofundit en la bretxa social a la ciutat. En els últims 10 anys, s'ha incrementat en 1,2 milions la població en situació d'exclusió social, alhora que la renda mitjana anual dels barris pobres (amb ingressos inferiors a 20.000 € per resident), només s'ha incrementat en un 5 % en el període 2013-2016, front del 12% registrat en els barris amb ingressos superiors als 50.000 €.

La ciutat incorpora nous models de segregació. A la tradicional segregació social ara s'afegeix una creixent segregació funcional. En nombrosos casos la gentrificació turística contribueix a fracturar la ciutat tant a nivell social com funcional.

La ciutat fa servir el turisme per promocionar una determinada imatge i marca estratègica. El turisme genera activitat econòmica, però fa servir la ciutat com un mercat d'inversió altament competitiu. En un primer moment, aquest empresarialisme urbà comença mercantilitzant el patrimoni i la cultura al servei del turisme. Més recentment, l'habitatge s'incorpora a aquesta mateixa lògica. En determinats barris, aquest habitatge deixa de ser un dret per esdevenir una simple inversió especulativa i motiu de gentrificació. En altres, els conjunts habitacionals funcionen com a grans contenidors socials de població marginada.

La ciutat augmenta la seva dependència de les estratègies dissenyades des del sector immobiliari i els fons d'inversió. En els casos més extrems, aquests arriben a la instrumentalització de fenòmens com els desnonaments, l'ocupació, l'estigmatització i l'empobriment forçat per devaluar els barris; segons models d'acumulació per desposseïció i apropiació de rendes immobiliàries. De fet, els desnonaments per impagament de lloguer són, en determinats barris, una condició necessària per a la revaloració immobiliària i la gentrificació i, sobretot, la turistització. A Espanya, es van comptabilitzar més de 828.000 execucions hipotecàries entre 2001 i 2017. En només cinc anys (2013-2017), els llançaments practicats com a conseqüència de la Llei d'Arrendaments Urbans superen els 179.000.

La ciutat turistitzada pateix les tensions entre les funcions residencial i de vacances. Les tipologies d'allotjament del turisme urbà i els seus canals de comercialització (capitalisme de plataforma) inunden la ciutat. Aquestes plataformes afavoreixen l'expansió dels HUT, l'oferta disponible (legal i il·legal) arriba a suposar un volum tres vegades superior als habitatges turístics amb llicència en aquelles ciutats amb més pressió turística, com Madrid o Barcelona.

La ciutat es revolta i incorpora nous models de governança. Les administracions locals han vist limitada la seva capacitat per abordar aquestes problemàtiques durant els últims anys a causa, entre altres motius, a les exigències derivades de les polítiques d'austeritat pressupostària. Així, el pagament del deute es va prioritzar a la descentralització de l'administració local als barris o l'augment de l'oferta d'habitatge de lloguer social, entre d'altres. En el seu lloc, els moviments socials que defensen el dret a la ciutat estan coneixent un impuls decisiu en la construcció dels nous models urbans. El seu contrapès davant dels poderosos interessos turístic-immobiliaris es fonamenta en la conscienciació ciutadana, arribant fins i tot a

determinar la presa de decisions d'alguns governs locals i regionals. Aquest empoderament i nou model de governança dels nostres barris i ciutats determinen iniciatives de caràcter ciutadà davant els desnonaments (com la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca -PAH); els lloguers abusius i la gentrificació (Sindicat de Llogaters, Som Malasaña o Màlaga no es ven); els excessos del turisme (Xarxa SET de Ciutats del Sud d'Europa davant la turistització, Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible -ABTS-, Ciutat per qui l'habita o el Col·lectiu-Assemblea contra la turistització de Sevilla -CACTUS-); o la vulnerabilitat (Pla de Barris, Fons de Reequilibri).

Entenem que tots aquests fenòmens tenen caràcter global, però tenim l'obligació d'interpretar les seves lògiques, denunciar els seus impactes i proposar mesures des de totes les escales, inclosa la local.

## PROPOSTES

Des de l'Associació Espanyola de Geografia (i el Col·legi de Geògrafs d'Espanya) denunciem el desenvolupament de pràctiques abusives que impedeixen el normal accés a un habitatge, en propietat o lloguer, de tots els ciutadans.

La Geografia espanyola considera que la solució al problema dels lloguers abusius i, en última instància, la garantia del dret a l'habitatge ha de considerar les següents propostes:

1. Visibilitzar les problemàtiques que afecten l'habitatge residencial i els impactes generats pel seu ús turístic: fent un seguiment detallat de les necessitats de cada ciutat; analitzant les possibilitats d'atendre les demandes urgents amb el parc d'habitatges construït; avaluant els impactes dels lloguers turístics sobre el propi mercat immobiliari i els barris amb majors densitats d'HUT.
2. Combatre la desregulació i apostar pel reforçament del que és públic: defensant l'ordenació i gestió des de les administracions públiques i advocant per la transversalitat de les polítiques urbanes front a les propostes sectorials i conjunturals predominants.
3. Controlar el mercat de l'habitatge de lloguer residencial: limitant el sostre màxim dels preus i promovent una zonificació a partir d'indicadors socials.
4. Vigilar el mercat d'habitatge de lloguer turístic: zonificant i limitant el nombre de llicències mitjançant normatives urbanístiques i de gestió turística; i sancionant el lloguer turístic no legal, així com posant els mitjans necessaris (recursos financers i humans) per al seu compliment.
5. Impulsar la creació d'Observatoris de l'Habitatge: generant i divulgant estadístiques oficials sobre habitatge a totes les escales, que incloguin les d'ús turístic legal o il·legal, i elaborant censos d'habitatges realment buides.

6. Projectar nous models de ciutat: promovent una governança de baix a dalt; valorant les idees i necessitats dels col·lectius socials i veïnals.
7. Desenvolupar programes de cessió d'habitatge al mercat de lloguer residencial: oferint avantatges fiscals als propietaris adherits.
8. Promoure iniciatives que afavoreixin l'augment de l'oferta d'habitatge protegit i de lloguer social: instant a la reserva d'habitatge social, tant en propietat (reserva mínima del 30% a habitatge protegit, HPO) com lloguer social, en les noves promocions immobiliàries i en els processos de rehabilitació integral d'habitatges existents; així com afavorir la compra de sòl urbà consolidat i d'habitatge per part de les administracions públiques, especialment a les zones més castigades per la gentrificació i turistització.
9. Reformular aspectes normatius abusius en matèria fiscal i d'habitatge: introduint mecanismes que protegeixin la figura de l'arrendatari i impedeixin els increments excessius en el preu de lloguer a l'hora de renovar el contracte.
10. Revisar aspectes legislatius que redunden en un major control dels fons d'inversió especulatiu en matèria d'habitatge: dificultant la venda d'immobles als fons d'inversió, obligant a inscriure les propietats en els censos autonòmics d'habitatge buit per així introduir-les en els mercats de lloguer i / o venda.

[1] Aquest manifest ha estat promogut pels grups de treball de Geografia Urbana i Geografia del Turisme, Oci i Recreació, de l'AGE, i han participat en la seva elaboració, de manera directa, les següents persones:

Asunción Blanco Romero (presidenta del grup de Geografia del Turisme, Oci i Recreació. Universitat Autònoma de Barcelona); Jesús M. González Pérez (President del Grup de Geografia Urbana. Universitat de les Illes Balears) i María José Piñeira Mantiñán (Vicepresidenta del Grup de Geografia Urbana. Universitat de Santiago de Compostel·la).

Col·laboradors: Macià Blázquez Salom (Vocal Junta Directiva AGE. Universitat de les Illes Balears); Víctor Fernández Salinas (Membre del Grup de Geografia Urbana. Universitat de Sevilla); Alfonso Fernández Tabales (Membre del Grup de Geografia del Turisme, Oci i Recreació. Universitat de Sevilla); José Guillén Gracia (Junta de Govern del Col·legi de Geògrafs. Geoter Consultors); Rubén Camilo Lois González (Vocal Junta Directiva AGE. Universitat de Santiago de Compostel·la); Antonio Martínez Puche (Junta de Govern del Col·legi de Geògrafs. Universitat d'Alacant); Carmen Mínguez García (Secretària de l'AGE. Universitat Complutense de Madrid); Jorge Olcina Cantos (President de l'AGE. Universitat d'Alacant) i María Zúñiga Antón (Presidenta del Col·legi de Geògrafs, Universitat de Saragossa).