

Polo dereito á vivenda

CONTEXTO

O acceso á vivenda é un dos principais debates urbanos, políticos e cidadáns na actualidade. Durante os anos da burbulla inmobiliaria, o aumento dos prezos para a compra de vivenda foi unha das principais preocupacións sociais. Nos últimos anos, o incremento nos prezos de aluguer alcanza dimensións descoñecidas en España, até o punto de que algúns expertos falan dos riscos de entrada nunha burbulla de aluguer. Este proceso coincide co boom do turismo urbano e o cambio nos hábitos de consumo do aloxamento por parte dos turistas, asociado ás plataformas de internet.

Hai evidencias científicas sobre a relación entre o aumento do prezo do aluguer residencial e o incremento da oferta de aluguer vacacional, fundamentalmente nas grandes cidades e principais destinos turísticos. O aumento da demanda está na base destas interrelacións, tanto de aluguer residencial (motivada pola redución de compra de vivenda principal en propiedade), como de aluguer turístico (debido ao impulso do turismo urbano, as novas modalidades de aloxamento e a proliferación de vivendas de uso turístico -VUT-). Todas estas problemáticas, con importante transfondo socioeconómico, necesitan complexas perspectivas de análise e reclaman respostas políticas transversais.

Os medios de comunicación fanse eco case a diario de problemas, novos ou reactivados, como os desafuzamentos; os fondos de investimento especulativos (fondos voitre); as sociedades cotizadas anónimas de investimento no mercado inmobiliario (Somicis); a reducida oferta de parque de vivenda protexida; etcétera. Na actualidade, un fondo voitre é o maior posuidor de vivenda privada de España e os fondos de investimento especulativos son o principal comprador de vivendas protexidas en réxime de aluguer, determinantes no aumento de desafuzamentos e a subida dos prezos da vivenda.

Os colectivos sociais denuncian as alteracións do mercado de aluguer e as regas da xentrificación turística. E algúns gobernos municipais españois (Barcelona, Madrid, Palma, etcétera) e internacionais (Ámsterdam, Berlín, San Francisco, Toronto, etcétera) están a introducir medidas correctoras na comercialización do mercado vacacional.

DIAGNÓSTICO

A cidade actual é unha cidade desigual. En España, a crise e as políticas de recortes de dereitos sociais e laborais profundaron na brecha social da cidade. Nos últimos 10 anos incrementouse en 1,2 millóns a poboación en situación de exclusión social, á vez que a renda media anual dos barrios pobres (con ingresos inferiores a 20.000€ por residente), só se incrementou nun 5% no período 2013-2016, fronte ao 12% rexistrado nos barrios con ingresos superiores aos 50.000€.

A cidade incorpora novos modelos de segregación. Á tradicional segregación social agora engádesse unha crecente segregación funcional. En numerosos casos a xentrificación turística contribúe a fracturar a cidade tanto a nivel social como funcional.

A cidade usa o turismo para promocionar unha determinada imaxe e marca estratéxica. O turismo xera actividade económica, pero usa a cidade como un mercado de investimento altamente competitivo. Nun primeiro momento, este empresarismo urbano empeza mercantilizando o patrimonio e a cultura ao servizo do turismo. Máis recentemente, a vivenda incorpórase a esta mesma lóxica. En determinados barrios, esta vivenda deixa de ser un dereito para converterse nun simple investimento especulativo e motivo de xentrificación. Noutros, os conxuntos habitacionais funcionan como grandes colectores sociais de poboación marxinada.

A cidade aumenta a súa dependencia das estratexias deseñadas desde o sector inmobiliario e os fondos de investimento. Nos casos máis extremos, estes chegan á instrumentalización de fenómenos como desafiuzamentos, ocupación, estigmatización e empobrecemento forzado para devaluar os barrios; segundo modelos de acumulación por desposesión e apropiación de rendas inmobiliarias. De feito, os desafiuzamentos por falta de pagamento de aluguer son, en determinados barrios, unha condición necesaria para a revalorización inmobiliaria e a xentrificación e, sobre todo, a turistización. En España, contabilizáronse máis de 828.000 execucións hipotecarias entre 2001 e 2017. En só cinco anos (2013-2017), os lanzamentos practicados como consecuencia da Lei de Arrendamentos Urbanos superan os 179.000.

A cidade turistizada sofre as tensións entre as funcións residencial e vacacional. As tipoloxías de aloxamento do turismo urbano e as súas canles de comercialización (capitalismo de plataforma) alagan a cidade. Estas plataformas favorecen a expansión das VUT, cuxa oferta dispoñible (legais e ilegais) chega a supor un volume tres veces superior ás vivendas turísticas con licenza naquelas cidades con máis presión turística, como Madrid ou Barcelona.

A cidade sublévase e incorpora novos modelos de gobernanza. As administracións locais viron limitada a súa capacidade para abordar estas problemáticas durante os últimos anos debido, entre outros motivos, ás esixencias derivadas das políticas de austeridade orzamentaria. Así, o pago da débeda priorízouse á descentralización da administración local nos barrios ou ao aumento da oferta de vivenda de aluguer social, entre outros. No seu lugar, os movementos sociais que defenden o dereito á cidade están a coñecer un impulso decisivo na construción dos novos modelos urbanos. O seu contrapeso fronte aos poderosos intereses turístico-inmobiliarios fundaméntase na concienciación cidadá, chegando mesmo a determinar a toma de decisións dalgúns gobernos locais e rexionais. Este empoderamento e novo modelo de gobernanza dos nosos barrios e cidades determinan iniciativas de carácter cidadán ante os desafiuzamentos (como a Plataforma de Afectados pola Hipoteca -PAH); os alugueres abusivos e a xentrificación (Sindicat de llogaters, Somos Malasaña ou Málaga non se vende); os excesos do turismo (Rede SET de Cidades do Sur de Europa ante a Turistización, Asamblea de Barris per un Turisme Sustentable -ABTS-, Ciutat per qui l'habita ou Colectivo-Asamblea contra a Turistización de Sevilla -CACTUS-); a vulnerabilidade (Pla de Barris, Fondo de Reequilibrio).

Entendemos que todos estes fenómenos teñen carácter global, pero temos a obriga de interpretar as súas lóxicas, denunciar os seus impactos e propor medidas desde todas as escalas, incluída a local.

PROPOSTAS

Desde a Asociación Española de Xeografía (e o Colexio de Xeógrafos de España) denunciámos o desenvolvemento de prácticas abusivas que impiden o normal acceso a unha vivenda, en propiedade ou aluguer, de todos os cidadáns.

A Xeografía española considera que a solución ao problema dos alugueres abusivos e, en última instancia, a garantía do dereito á vivenda debe considerar as seguintes propostas:

1. Visibilizar as problemáticas que afectan á vivenda residencial e os impactos xerados polo seu uso turístico: facendo un seguimento detallado das necesidades de cada cidade; analizando as posibilidades de atender as demandas urxentes no parque de vivendas construído; avaliando os impactos dos alugueres turísticos sobre o propio mercado inmobiliario e os barrios con maiores densidades de *VUT.
2. Combater a desregularización e apostar polo reforzamento do público: defendendo a ordenación e xestión desde as administracións públicas e avogando pola transversalidade das políticas urbanas fronte ás propostas sectoriais e conxunturais predominantes.
3. Controlar o mercado da vivenda de aluguer residencial: limitando o teito máximo dos prezos e promovendo unha zonificación a partir de indicadores sociais.
4. Vixiar o mercado de vivenda de aluguer turístico: zonificando e limitando o número de licenzas a través de normativas urbanísticas e de xestión turística; e sancionando o aluguer turístico non legal, así como pór os medios necesarios (recursos financeiros e humanos) para o seu cumprimento.
5. Impulsar a creación de Observatorios da Vivenda: xerando e divulgando estatísticas oficiais sobre vivenda a todas as escalas, que inclúan as de uso turístico legal ou ilegal; e elaborando censos de vivendas realmente baleiras.
6. Proxectar novos modelos de cidade: promovendo unha gobernanza de abaixo a arriba; valorando as ideas e necesidades dos colectivos sociais e veciñais.
7. Desenvolver programas de cesión de vivenda ao mercado de aluguer residencial: ofrecendo vantaxes fiscais aos propietarios adheridos.
8. Promover iniciativas que favorezan ao aumento da vivenda protexida e de aluguer social: instando á reserva de vivenda social, tanto en propiedade (reserva mínima do 30% a vivenda protexida, VPO) como aluguer social, nas novas promocións inmobiliarias e nos procesos de rehabilitación integral de vivendas existentes; así como favorecer a compra de chan urbano consolidado e de vivenda por parte das administracións públicas, especialmente nas zonas máis castigadas pola xentrificación e turistización
9. Reformular aspectos normativos abusivos en materia fiscal e de vivenda: introducindo mecanismos que protexan a figura do arrendatario e impidan os incrementos excesivos no prezo de aluguer á hora de renovar o contrato.
10. Revisar aspectos legislativos que redunden nun maior control dos fondos de investimento especulativos en materia de vivenda: dificultando a venda de inmobles aos fondos de investimento, obrigando a inscribir as propiedades nos censos autonómicos de vivenda baleira para así introducilas nos mercados de aluguer e/ou venda.

[1] Este manifesto foi promovido polos grupos de traballo de Xeografía Urbana e Xeografía do Turismo, Lecer e Recreación, da AGE, e participaron na súa elaboración, de forma directa, as seguintes persoas:

Asunción Branco Romeu (Presidenta do Grupo de Xeografía do Turismo, Lecer e Recreación. Universitat Autònoma de Barcelona); Jesús M. González Pérez (Presidente do Grupo de Xeografía Urbana. Universitat de Illes Illes Balears) e María José Piñeira Mantiñán (Vicepresidenta do Grupo de Xeografía Urbana. Universidade de Santiago de Compostela).

Colaboradores: Macià Blázquez Salom (Vocal Xunta Directiva AGE. Universitat de Illes Illes Balears); Víctor Fernández Salinas (Membro do Grupo de Xeografía Urbana. Universidade de Sevilla); Alfonso Fernández Tabales (Membro do Grupo de Xeografía do Turismo, Lecer e Recreación. Universidade de Sevilla); José Guillén Gracia (Xunta de Goberno do Colexio de Xeógrafos. Geoter Consultores); Rubén Camilo Lois González (Vocal Xunta Directiva AGE. Universidade de Santiago de Compostela); Antonio Martínez Puche (Xunta de Goberno do Colexio de Xeógrafos. Universidade de Alacante); Carmen Mínguez García (Secretaria da AGE. Universidade Complutense de Madrid); Jorge Olcina Cantos (Presidente da AGE. Universidade de Alacante) e María Zúñiga Antón (Presidenta do Colexio de Xeógrafos, Universidade de Zaragoza).