

El derecho a la vivienda frente a la financiarización y el turismo masivo: experiencias

El derecho a la vivienda está fuertemente amenazado por la entrada de los centros urbanos de las ciudades en procesos globales de extracción de rentas. La financiarización y el turismo masivo convierten la vivienda en activos financieros altamente lucrativos, aumentando así su precio y expulsando al vecindario que no puede asumir su coste. Desde los poderes públicos se está empezando a poner coto a estos nuevos fenómenos, ya sea a través de impuestos como de regulaciones. Sin embargo, los actores internacionales que protagonizan estos procesos se mueven en mercados opacos y altamente desregulados, donde empezar a intervenir por parte de las administraciones no resulta sencillo. Grabar las rápidas transacciones de viviendas o limitar las ofertas de plataformas digitales pueden ser primeros pasos hacia un mayor control de estos mercados que puedan caminar hacia su futura regulación o limitación según se considere.

El hogar donde vivimos configura nuestro desarrollo personal y familiar, es el espacio de intimidad cuya protección permite que podamos disfrutar de nuestros derechos. Disponer de una vivienda resulta un pilar imprescindible para gozar de una vida digna. Sin embargo, múltiples motivos –económicos, políticos, financieros– generan que hoy en día resulte muy difícil acceder a una vivienda. En este artículo abordaremos principalmente dos cuestiones: la financiarización de la vivienda, convirtiéndola en un activo financiero, y los efectos del turismo, que tiene gran impacto en la disponibilidad de vivienda asequible.

Las políticas públicas de vivienda deberían ser la herramienta de los Estados –en sus distintos niveles de gobierno– para cumplir con los pactos internacionales ratificados que, por ejemplo, les compelen a garantizar el

Irene Escorihuela Blasco es jurista y directora del Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC)

derecho a una vivienda digna.¹ Esta tarea, sin embargo, resulta de extrema dificultad en un contexto en que, por un lado, la inversión en vivienda se ha abandonado e incluso ha disminuido en los últimos años;² y por otro lado se ha dirigido a incentivar el mercado de compraventa, cuya descalificación al cabo de un tiempo determinado ha impedido que las viviendas permanecieran en el circuito público, “privatizándolas”.³ La apuesta por el mercado privado de vivienda responde al modelo económico de crecimiento ligado al sector de la construcción y también al turismo.⁴ Solamente algunos datos: disponemos de un 1,5% de vivienda pública y entre 2008 y 2019 en España ha habido 600.000 desahucios aproximadamente.

Ante esta situación, es urgente un cambio de rumbo de las políticas públicas que permita afrontar estos retos cuanto antes. Aunque no existen recetas mágicas, sí podemos apuntar algunas propuestas que han intentado dar respuesta a situaciones similares. Para ello, es necesario la actuación de los poderes públicos a dos niveles: la promoción y la regulación. En primer lugar, son fundamentales las políticas públicas encaminadas a aumentar el parque público de alquiler, es decir, viviendas asequibles y vivienda social para personas que no pueden acceder a la vivienda de mercado. En la actualidad, estamos hablando de una parte importante de la ciudadanía, puesto que los precios de la vivienda están absolutamente desconectados de los salarios.⁵ Por ello, y porque para poder garantizar realmente el derecho a una vivienda digna, se debe desmercantilizar progresivamente el acceso a un hogar por vía de mayor disponibilidad de viviendas públicas. En este punto existe cierto consenso entre los actores económicos que participan del mercado de la vivienda: la Administración debe hacerse cargo de las personas que no pueden pagar la vivienda a precio de mercado.

Sin embargo, hay un segundo mecanismo fundamental sin el cual difícilmente se podrá poner freno a las tendencias globales de mercantilización de la vivienda: la regulación del mercado inmobiliario. La administración debe ser capaz de intervenir en el mercado inmobiliario, de igual forma que lo hace en otros bienes básicos como los medicamentos o el pan. Para garantizar un derecho fundamental, los gobiernos han de poder poner límites a los mercados, vía mayoritaria hoy en día de acceso a este derecho. A pesar de las enormes resistencias que se oponen a ello –regular el mercado a la vivienda implica incidir de forma indirecta en el derecho a la propiedad privada, elemento sacrosanto del capitalismo contemporáneo– es la única manera de enfrentar el problema. El mercado de la vivienda no

¹ En concreto, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966, que reconoce el derecho a una vivienda adecuada en su artículo 11.

² Los presupuestos autonómicos se han reducido en un 35,87% entre 2008 y 2018, y el presupuesto estatal de 2018 casi un 30% de lo que se destinó en 2009.

³ Si no hubiera sido así, a día de hoy tendríamos un 40% del parque y no el 1,5%, según Carne Trilla. Véase: C. Trilla y J. Bosch, *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*, Fundación Alternativas, documento nº 197, 2018.

⁴ R. Rodríguez y M. Espinoza, *De la especulación al derecho a la vivienda*, Traficantes de sueños, Madrid, 2018.

⁵ La tasa de sobrecarga, indicador que representa el porcentaje de ingresos que una unidad familiar destina al pago de la vivienda, es la más elevada de los países de la OCDE.

se autorregula según la oferta y la demanda: existen poderosos agentes que inciden en él y lo distorsionan, como por ejemplo que se trata de un bien de primera necesidad del cual no se puede prescindir, y que sufre procesos especulativos globales cuya demanda no se basa en la necesidad sino en el lucro.⁶

¿Por qué nos centramos en el impacto del turismo y de la financiarización?

En los últimos años estamos viviendo profundos procesos de transformación de nuestras ciudades y sus centros urbanos. Como se mencionaba más arriba, la vivienda tiene un valor de uso fundamental, es una necesidad básica de todo ser humano. No obstante, cuenta también con un valor de cambio que va en aumento, esto es, se ha convertido en un lucrativo bien de inversión. El desconocimiento de esta tendencia ya asentada convertirá cualquier política de vivienda en ineficaz si no se tiene en cuenta. La transformación de que hablamos va mucho más allá: las viviendas españolas tienen ahora un importante papel en los mercados financieros internacionales, convertidas en *assets* (activos) comercializables en los mercados secundarios, lo que tiene unas consecuencias nefastas en los precios del mercado de la vivienda, sumamente influenciados por operaciones financieras.

El mercado de la vivienda no se autorregula según la oferta y la demanda: existen poderosos agentes que inciden en él y lo distorsionan

Por su parte, el turismo ha ido ganando porciones en la economía española. En la actualidad, representa casi el 15% del PIB español. El impacto en el mercado de vivienda es de sobra conocido: por un lado, disminuye la disponibilidad de viviendas para la oferta de alquiler habitual, con el consecuente impacto en los precios; por otro lado, constituye un factor de cambio en los barrios con mayor presencia de turismo, transformando el pequeño comercio, las comunidades y barrios, la convivencia y espacios de socialización vecinal.

Ambos procesos de transformación cuentan con similitudes, por ejemplo, la imbricación internacional de los actores protagonistas, que van desde grandes fondos de inversión hasta plataformas digitales potentísimas. También, el valor secundario que se otorga a la función social de la propiedad: la vivienda, cuyo valor primario como hogar pasa a ser anecdótico, se convierte en un activo esencial para maximizar los beneficios. Finalmente, la escasa

⁶ La burbuja inmobiliaria que estalló en 2008 es ejemplo de ello: por mucho que aumentara la oferta, los precios continuaban subiendo.

capacidad de intervención de la Administración, que asiste, con notables excepciones, como espectadora a estos procesos de cambio.

Las consecuencias de la financiarización son también conocidas: aumento del precio de la vivienda, expulsión de vecinos y vecinas, elitización de determinados barrios... No obstante, las causas no son tan públicas, si bien existen múltiples colectivos, movimientos sociales y organizaciones que han puesto nombre y apellidos a los desahucios y la turistificación de determinados barrios, realizando una labor admirable en varias ciudades españolas.⁷

Veamos cuál es el panorama en España y algunos ejemplos que pueden resultar útiles para mitigar los efectos de la financiarización de la vivienda. Como punto de partida, es importante señalar que ninguna política pública resulta exitosa por sí misma, sino que se requiere de un conjunto de herramientas acompañadas de la correspondiente legislación y financiación para poder tener algún impacto en estos grandes procesos de transformación de las ciudades con capital global.

Medidas contra la especulación

En la provincia de la Columbia Británica, en Canadá, se han empezado a implementar distintas medidas para evitar la especulación con la vivienda, principalmente por medio de impuestos, ante la fuerte subida del precio de la vivienda.⁸ A estas propuestas cabe añadirle medidas para aumentar la vivienda asequible y para regular el mercado inmobiliario.

La "property transfer tax" y el impuesto para compradores extranjeros

Como sucede en muchos lugares, existe un impuesto del 2 al 4% cuando tiene lugar la transacción de una propiedad. Desde 2016, a esta cantidad se le suma un nuevo impuesto, un extra 20% (inicialmente fueron 15%, que se aumentó en febrero 2018) en caso de que el comprador sea extranjero. El motivo: la percepción de que la inversión extranjera jugaba un rol central en el veloz encarecimiento de la vivienda en la región. Tras su aprobación en octubre de 2016, algunas fuentes apuntaron a la caída de hasta un 40% de la compraventa de viviendas, que posteriormente se recuperó, aunque no a niveles tan elevados como anteriormente. En las elecciones del pasado mes de octubre, se proponía extender este impuesto a todo Canadá.

⁷ Entre ellos, el trabajo de las Plataforma de Afectados por la Hipoteca, los Sindicatos de Inquilinos, las organizaciones que trabajan por el decrecimiento turístico, agrupadas en torno a la red SET en el sur de Europa, entre otras.

⁸ Se puede consultar <https://belonging.berkeley.edu/belongingrichmond-antispeculationtax>.

El impuesto fue llevado ante la Corte Suprema alegando que se trataba de una medida discriminatoria que violaba la Constitución. En particular, la parte demandante consideraba que las personas de origen asiático, especialmente de procedencia china –nacionalidad mayoritaria entre las personas migrantes de la región–, resultaban perjudicadas. No obstante, la Corte desestimó la demanda, sentenciando que no se apreciaba tal discriminación.

La tasa anti-especulación y de vivienda vacía

También en la Columbia Británica, en 2018 se diseñó un impuesto contra la vivienda vacía y para combatir la especulación, apelando al uso de vivienda como bien de inversión o “bien refugio”, que provocaba subida de precios y expulsión de la ciudadanía de la provincia.⁹ Así se describe en su propia página web: «El impuesto está diseñado para desalentar la especulación sobre la vivienda y que las personas dejen sus hogares vacíos en los principales centros urbanos de la Columbia Británica».¹⁰

La Columbia Británica, en Canadá, constituye un ejemplo interesante de implementación de medidas para evitar la especulación con la vivienda, principalmente por medio de impuestos, ante la fuerte subida del precio de la vivienda

Todas las personas tienen que proporcionar información al Gobierno, estando exento el 99% de quien lo hace: las personas cuya vivienda es su principal residencia, pero también las personas que la alquilan al menos durante 6 meses al año. En relación con el alquiler de corta duración o turístico, las estadias de menos de un mes no computan para los mencionados 6 meses. En 2018 se recaudaron 115 millones de dólares, siendo el 80% de las viviendas propiedad de extranjeros o canadienses viviendo fuera de la Columbia Británica. Un dato interesante: las viviendas que pagaron el impuesto son un 46% más caras que las exentas, lo cual apunta a la certeza de la hipótesis bajo la cual se implementó esta tasa. Y es que en parte se ha logrado el objetivo de la medida era recaudar impuestos también de quienes no viven en la región ni pagan el impuesto sobre la renta, pero se desconoce el

⁹ J. Gordon, *The speculation and vacancy tax: an explainer*, School of Public Policy, Simon Fraser University, 2019, disponible en: <https://www.scribd.com/document/405811684/Josh-Gordon-Speculation-and-Vacancy-Tax-Explainer>; y S. Petterson *et al*, *Investing in Affordable Housing: BC, Canada, and the World*, University of British Columbia, 2017, pp. 12-13, disponible en: <https://www.sauder.ubc.ca/sites/default/files/2019-02/Sauder%20S3i%20Report%20-%20Investing%20in%20Affordable%20Housing.pdf>

¹⁰ Esta definición y varias aclaraciones acerca de la tasa se pueden leer en el Q&A de la página del propio gobierno de British Columbia: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/speculation-and-vacancy-tax/faq-speculation-and-vacancy-tax>

efecto disuasorio sobre la compraventa y el uso de las viviendas como bien financiero (también por la reciente implementación de la medida).

A este impuesto de la provincia de la Columbia Británica cabe añadirle el impuesto de vivienda vacía que tiene la ciudad de Vancouver desde 2016, con la finalidad de reintegrar en el mercado de alquiler los pisos vacantes. El impuesto consiste en el 1% del valor de la vivienda y se recauda anualmente, destinando los ingresos al funcionamiento del programa y a vivienda asequible, junto con otras iniciativas.¹¹

Medidas incipientes para desincentivar el “flipping”

Por otro lado, en distintas ciudades se han puesto en marcha mecanismos que penalizaran la rápida transmisión de bienes inmuebles, bajo la premisa de que seguramente su compraventa no tenía fines de vivienda para habitar sino comerciales o financieros, esto es, obtener rédito económico. Una de las prácticas que se consideran propias de la actividad financiera en el mercado inmobiliario es el llamado «*flipping*». El *flipping* consiste en comprar y vender viviendas rápidamente consiguiendo un elevado margen de ganancia. A menudo, en el proceso de *flipping* participan distintas empresas: unas que localizan viviendas susceptibles de ser compradas a bajo coste –propiedades verticales, principalmente–, otras realizan las reformas, otras las alquilan o las vuelven a vender... Incluso empresas que realizan desalojos extrajudiciales, como es el caso de Desokupa, que facilitan en estos procesos facilitando, mediante prácticas de dudosa legalidad, asegurando que el edificio quede vacío de ocupantes cuanto antes. La clave de los elevados beneficios del negocio está en la velocidad de todo el proceso.

El *flipping* se ha penalizado en países como Singapur. En este país, con fuertes inversiones inmobiliarias, existe una norma desde 2010 que establece el pago extra de impuestos para desincentivar este tipo de prácticas, que poco tienen que ver con habitar en las viviendas objeto de compraventa. En concreto, si se compra una vivienda y se vende en el plazo de un año o menos, se pagará un impuesto del 12% del precio de la vivienda. Si la venta se realiza en el segundo año, el porcentaje a pagar será del 8%, y descenderá hasta el 4% si es en el tercer año. A partir de los tres años se dejará de penalizar la transmisión de la vivienda.

En otros lugares se ha planteado establecer este tipo de limitaciones o dificultades a las operaciones especulativas con la vivienda. Por ejemplo, en 2017 dos representantes de Brooklyn de la ciudad de Nueva York plantearon una iniciativa¹² en el Senado y el Congreso

¹¹ *Empty Homes Tax Annual Report 2018*, City of Vancouver, Housing Vancouver, 2019, disponible en: <https://vancouver.ca/files/cov/vancouver-2019-empty-homes-tax-annual-report.pdf>

¹² Véase: <https://nyassembly.gov/leg/?term=2017&bn=S06488>

para introducir una normativa que incrementara en un 15% los impuestos de transmisión de la propiedad para viviendas unifamiliares que se vendan un año después de haber sido adquiridas, y de un 10% si se vende en dos años tras la compra.¹³ Un informe de 2018 mostraba el impacto de prácticas como el *flipping* en los barrios más populares de la ciudad.¹⁴ Algunas de las conclusiones apuntaban a la disminución de viviendas asequibles para hogares de clase trabajadora y la subida de precio de viviendas más bien modestas o el rol que los desahucios por hipoteca juega en todo el proceso, del cual se aprovechan los grandes inversores.

Distintas ciudades como Nueva York, San Francisco o Singapur han puesto en marcha mecanismos que penalizan la rápida transmisión de bienes inmuebles como prácticas más propias de la actividad financiera especulativa

También en San Francisco se popularizó una propuesta similar en 2014 bajo el nombre «*Anti-speculation tax*»: un impuesto que tasaría con un 24% la transmisión en un año de la vivienda adquirida e iba disminuyendo hasta un 14% si se vendía al cabo de 5 años.¹⁵ Se incluían algunas importantes excepciones, como las viviendas unifamiliares y los famosos “*condominiums*” (apartamentos de lujo). No obstante, la iniciativa, nacida de la sociedad civil, se perdió en una votación popular, tras una campaña donde los agentes inmobiliarios desembolsaron más de un millón de dólares para el “no”.

A inicios de 2019 también se aprobó en Vancouver, Canadá, una moción que interpelaba a la provincia para aprobar un impuesto sobre el “*flipping*”. De momento, lo único puesto en marcha es un registro, como se verá a continuación.

Las políticas de “*name & shame*”

Las medidas para arrojar luz y transparencia al mercado inmobiliario son de carácter más *soft*, pero un primer paso para obtener información acerca de la opacidad de ciertas operaciones y poder multar o sancionar con posterioridad. En Vancouver, se lleva a cabo un registro de pre-

¹³ La propuesta incorporaba exclusiones a la norma para aquellos compradores “no profesionales”, como puede ser en casos donde la vivienda se transfiera a un mismo miembro de la familia, por ejemplo.

¹⁴ «House flipping in NYC: How it Deprives New Yorkers of Affordable Homes», Center for New York City Neighborhoods, disponible con un mapa interactivo en: <https://cnycn.org/house-flipping-in-nyc-affordable-homes/>

¹⁵ Para un examen más pormenorizado del texto de la propuesta, consultar: [https://ballotpedia.org/City_of_San_Francisco_Transfer_Tax_on_Residential_Property_Sold_in_Five_Years,_Proposition_G_\(November_2014\)](https://ballotpedia.org/City_of_San_Francisco_Transfer_Tax_on_Residential_Property_Sold_in_Five_Years,_Proposition_G_(November_2014))

ventas de “condominiums”, puesto que se detectó una posible evasión de impuestos mediante esta práctica. Con el objetivo de conseguir mayor transparencia en este tipo de transacciones, se propone informar de la identidad y nacionalidad de los compradores.¹⁶ Otras medidas similares, en la línea del “name & shame”, se han desarrollado en ciudades como Londres o Nueva York, donde los ayuntamientos han anunciado que harán públicas listas de grandes propietarios con prácticas abusivas o fondos buitres con malas praxis.

Medidas para frenar la turistificación

En España, el gobierno ha reconocido en ocasiones las dificultades que generan los efectos del turismo en algunas ciudades, y algunos consistorios han puesto en práctica diversas medidas para mitigarlos, que van desde el control de acceso a determinados lugares, un aumento de tasas turísticas, hasta una lucha contra el alquiler vacacional.¹⁷ En este artículo nos centraremos en particular en aquellas propuestas diseñadas para contrarrestar el impacto del turismo masivo en el derecho a la vivienda de los y las habitantes de las ciudades. Sin duda, toda política dirigida hacia el decrecimiento turístico resulta en menores impactos a todos los niveles, ya sea ambiental, comunitario y también el habitacional. Ejemplo de ello son decisiones como la limitación del número de cruceros que llegan a las ciudades (como sucede en Venecia, Dubrovnik o Santorini) o la regulación del tipo de comercios (tiendas de *souvenirs* o de alquiler de bicicletas, como es el caso de Barcelona o Ámsterdam). A menudo se ha hecho notar que las pequeñas iniciativas emprendidas por las ciudades difícilmente tendrán el efecto deseado si no se implementa un marco de trabajo más general, esto es, una visión más completa del modelo turístico. En este sentido, de poco sirve limitar el número de visitantes a una plaza muy concurrida de la ciudad si al mismo tiempo se sigue promocionando internacionalmente el destino turístico. Está sobre la mesa asimismo el debate acerca de la desconcentración y desestacionalización del turismo, que llevaría los visitantes a conocer las ciudades durante todo el año, descongestionando el verano, y por otros barrios y ciudades del entorno, con el objetivo de no saturar los centros urbanos.¹⁸

Centrándonos en las medidas adoptadas para limitar la externalidad negativa que supone el turismo en la disponibilidad de vivienda asequible en las ciudades turísticas, se plantea en primer lugar un abordaje del alquiler vacacional. De entrada, el hecho de que viviendas se destinen a apartamentos turísticos genera una contraposición con el alquiler como vivienda

¹⁶ Para más información, visitar la página web: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/real-estate-bc/condo-strata-assignment-integrity-register>

¹⁷ J. Gil y J. Sequera, «Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid», *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, núm. 41, septiembre-diciembre, 2018, pp. 15-32.

¹⁸ Esta propuesta ha generado el rechazo de colectivos vecinales de los barrios colindantes, considerando que los efectos nocivos del turismo, como la subida de precios, empezaría también a afectarles.

habitual, en términos de disponibilidad de oferta. Algunas medidas emprendidas en este ámbito es la vía impositiva, mediante la llamada “ecotasa” o “tasa turística”, cuya recaudación, además de ejercer como leve desincentivo para el turismo, iría destinada a paliar los efectos negativos del turismo en las ciudades, por ejemplo construyendo más vivienda pública (aunque este no es el caso en algunos lugares, ya que la tasa se destina a una mayor promoción del turismo).

A este debate cabe añadirle las plataformas *online* que promocionan alquileres de corta duración, especialmente relevantes a través de la llamada “economía colaborativa”. Es en esta esfera donde han surgido las mayores controversias. Veamos algunos ejemplos de regulación:

- *Por máximo de días al año* que se puede ofertar una vivienda. Esta es una de las limitaciones más habituales:
 - Ámsterdam: 30 días al año desde enero 2019 con un máximo de 4 huéspedes, proponiendo prohibir totalmente el alquiler en algunos barrios.
 - San Francisco, 90 días al año si no está el anfitrión. Ciudad pionera en la regulación, con un referéndum perdido y la eliminación de miles de ofertas que no cumplían los requisitos. También Londres establece 90 días como máximo.
- *Por tipo de viviendas*: en Palma de Mallorca el alquiler turístico no está permitido más que en viviendas unifamiliares (contando con 645 legales) desde julio de 2018.
- *Por porcentaje de la vivienda en alquiler*: se puede alquilar como máximo el 50% de la superficie del piso en Berlín, si no se necesita un permiso. Entre 2016 y 2018 existió una legislación más restrictiva, que solamente permitía de forma excepcional el alquiler y a un precio tasado.
- *Por zonas de la ciudad*: en Barcelona había una moratoria desde 2014, contando con 9.600 legales, y en 2016 se reguló por zonas de la ciudad para garantizar el crecimiento cero.
- *Por acceso a la vivienda*: en Madrid, el alquiler turístico debe tener un acceso independiente al resto de vecinos (portal y escaleras), con diferencias según las zonas de la ciudad.

A pesar de la implementación de todas estas iniciativas, la oferta ilegal o que no cumple los criterios establecidos se eleva a miles de apartamentos en muchas de las ciudades. Por ello, algunas municipalidades han creado y/o aumentado sus cuerpos de inspección para asegurarse que no existe fraude. Recabar información acerca de los usuarios que alquilan viviendas está resultando difícil. Ello ha llevado a elevadas multas a plataformas como AirBnB o Home Away de cientos de miles e incluso millones de euros en no pocas ciudades (Barcelona, Berlín, París...). No obstante, la recaudación no está resultando sencilla y en la mayoría de ocasiones las multas se han recurrido ante los tribunales. También algunas ciudades, como Berlín o Barcelona, han propuesto a sus vecinos y vecinas que comuniquen aquellos apartamentos ilegales que detecten.¹⁹ Por otro lado, París ha lanzado recientemente

¹⁹ J. Gil, «Redistribución económica y precariedad. El caso de los anfitriones de Airbnb». *Recerca. Revista de Pensament i Anàlisi*, núm. 24, vol. 1, 2019, pp. 92-113.

la posibilidad de realizar un referéndum para que la ciudadanía avale las condiciones que debería tener Airbnb en la ciudad.

En el caso del turismo existe una tendencia hacia una mayor regulación de la vivienda turística y las plataformas digitales que la ofertan

Recientemente, un grupo de ciudades ha decidido actuar a nivel europeo para solicitar la regulación de estos operadores teniendo en cuenta su impacto en el mercado inmobiliario. De momento, el abogado general del Tribunal de Justicia de la Unión Europea se ha manifestado de forma contraria, considerando que no debería considerarse como proveedor de alojamiento sino como proveedor de servicios digitales. También la iniciativa ciudadana europea Housing for All tiene entre sus demandas la regulación del alquiler de corta duración a nivel europeo.

Conclusiones

El abordaje de problemáticas relativamente recientes como el turismo masivo o la financiarización de la vivienda a escala internacional resulta complejo. En el caso del turismo sí podemos apreciar una determinada tendencia, liderada especialmente por ciudades europeas, hacia una mayor regulación de la vivienda turística y las plataformas digitales que la ofertan, así como la introducción de tasas e impuestos que permitan mitigar su efecto negativo. No obstante, a día de hoy los impactos son limitados, dado que sigue habiendo grandes cantidades de oferta ilegal y que las sanciones impuestas están recurridas judicialmente.

En relación con los procesos especulativos que multiplican el precio de la vivienda, se han puesto en marcha tímidas medidas, sobre todo a nivel fiscal, que limiten o graven este tipo de actividad, con el fin de desincentivarla. También, políticas que aporten mayor transparencia a un mercado opaco y global. Sin embargo, son todavía muchas las normas que facilitan la mercantilización de la vivienda. En España, las SOCIMIs apenas tributan y las Golden Visas permiten obtener la residencia en el país (y por ende, en Europa) por una inversión inmobiliaria de más de 500.000 euros. Regular el mercado inmobiliario y políticas de control de precios de alquiler pueden ser también útiles para avanzar hacia la garantía del derecho a la vivienda de la ciudadanía, altamente amenazado por fondos de inversión como Blackstone, como denunciaba la Relatora Especial por una Vivienda Adecuada de Naciones Unidas a inicios de año. Las ciudades se están convirtiendo en lucrativos nichos de mercado, pero también trincheras contra los embates del capitalismo financiero más feroz, con batallas libradas desde la sociedad civil y primeros avances desde las administraciones públicas.