

# Análisis comparado de modelos inmobiliarios en Europa

*Garantizar el acceso a la vivienda al conjunto de la población sigue siendo a día de hoy un reto de difícil solución en España, hasta el punto, que parece haberse convertido en una de las características del fenómeno urbano. A través del análisis de algunos aspectos de las políticas de vivienda en países del entorno europeo y en el propio ámbito comunitario, el artículo pretende poner de manifiesto la necesidad de buscar un nuevo modelo para nuestro país que reoriente la situación.*

La mayoría de los países del norte de Europa adoptaron medidas similares ante la escasez de vivienda tras la finalización de la Segunda Guerra Mundial: construcción de un parque público de viviendas en alquiler, y (congelación) regulación de los alquileres en el parque existente intentando evitar la expulsión de la población y la especulación de los precios. Se inauguraron así, dos líneas de actuación que han tenido recorridos desiguales en el conjunto europeo, pero cuya mayor brecha se encuentra entre el norte y el sur de Europa: el gasto público en vivienda y el diseño de herramientas para controlar el mercado inmobiliario. Ninguna de ellas ha sido (protagonista) relevante en las políticas de vivienda desarrolladas en España.

El papel de los Estados y las herramientas diseñadas para construir la política de vivienda en la postguerra van perfilando una cultura y una forma de entender el acceso a la vivienda que sigue presente hoy en las características del parque residencial. España se caracteriza por tener un parque de viviendas sobredimensionado (549 viviendas por cada 1000 habitantes, muy por encima de Bélgica o Suecia con 484, Holanda con 451, o Irlanda con 411);<sup>1</sup> infrautilizado (un tercio del parque destinado a vivienda no principal 28,27%, frente al 3,57% del Reino Unido, 6,97% de Holanda, 8,72% de Noruega u

Maite Arrondo Segovia es experta en innovación de políticas de vivienda y proyectos europeos

Raquel Rodríguez Alonso es doctora arquitecta y profesora asociada del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la UPM

<sup>1</sup> Housing Europe, *The State of Housing in the EU 2019*, disponible en: <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

8,98% de Alemania), sin apenas vivienda pública en alquiler (3% frente al 30% de Holanda, el 24% de Austria, el 21% de Dinamarca o el 19% de Suecia) y con un porcentaje de viviendas en propiedad muy alto (77%, frente al 45% de Alemania, el 50% de Dinamarca, el 54% de Austria o el 58% de Francia).

A día de hoy, el acceso a la vivienda es un reto para toda Europa, y muchas de las políticas desarrolladas en los últimos años en el continente han provocado problemas que siguen presentes en las ciudades. La construcción masiva de grandes barrios de vivienda en las periferias ha creado ciudades socialmente segregadas y sin calidad urbana. Y la congelación de los alquileres ha fomentado el abandono progresivo del parque más antiguo provocando procesos de gentrificación vinculados a su rehabilitación y mejora.

En la década de los noventa se inicia la transformación del modelo. Las políticas públicas se redirigen hacia la población más vulnerable, entendiendo que la mayoría de los ciudadanos podía procurarse una vivienda en el mercado libre. Se inicia la venta de viviendas públicas a sus inquilinos, siendo el mayor exponente el Reino Unido de Margaret Thatcher, se inicia la entrada masiva de organismos sin ánimo de lucro en la gestión del parque público disminuyendo considerablemente la presencia de la administración en la gestión directa del parque social, se sustituyen las ayudas y subvenciones a la construcción por ayudas a la persona, etc.<sup>2</sup>

A pesar de las derivas neoliberales, el distinto enfoque de partida está presente en la preocupación por temas no resueltos y que son recurrentes en el conjunto de las ciudades europeas, como el de las viviendas vacías. Sin entrar a valorar el grado de efectividad de las medidas, sí es reseñable que países como Francia o Reino Unido llevan más de 20 años aplicando impuestos sobre dicho parque en zonas en las que la demanda es alta y el mercado está tensionado. En España, seguimos sin contar con datos ciertos manteniéndose como una discusión en ámbitos académicos<sup>3</sup> y políticos.

Las consecuencias de la crisis económica tuvieron diferentes efectos en el conjunto europeo. En el caso español, la importante dependencia de la economía del sector de la construcción supuso el colapso del sistema que había sobrevivido desde el franquismo: aumento espectacular de los lanzamientos hipotecarios y los desahucios, venta de vivien-

---

<sup>2</sup> C. Louvot-Runavot, «Le logement dans l'Union européenne: la propriété prend le pas sur la location. Institute National de la Statistique et des Études Économiques», Économie et statistique n° 343, 2001 - 3, disponible en: [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es343b.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es343b.pdf)

<sup>3</sup> J. Leal y L. Cortés Alcalá, *Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001*, Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid, 2005; J. Vinuesa Angulo (dir.), *El fenómeno de las viviendas desocupadas*, Fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, 2008.

das públicas a fondos buitres, desplome del precio de la vivienda libre hasta caer por debajo de la de protección, viviendas vacías sin vender nunca utilizadas, incluidas las sufragadas con fondos públicos, constitución de la SAREB y rescate al sector bancario, etc.<sup>4</sup> El estrangulamiento de los créditos y precariedad laboral hacen que el acceso a la vivienda se produzca mayoritariamente en alquiler, con una oferta escasa, de mala calidad y sin herramientas que permitan controlar al mercado. La subida desmedida y constante de los precios de los alquileres y la aparición de nuevos agentes en el sistema inmobiliario, como los fondos que compran grandes paquetes de vivienda, son un problema extendido en Europa. Sin embargo, cada lugar tendrá probablemente su propia solución. Entendiendo que, a pesar de las similitudes en los problemas, en cada país existe un modelo inmobiliario distinto que se ha ido construyendo durante décadas con sus reglas propias (fiscalidad, herramientas legales, objetivos, etc.) y sus propios agentes en un contexto de relaciones diferente, el objetivo del presente artículo será plantear algunas ideas que apoyen la necesidad de reorientar el caso español.

---

### La subida desmedida y constante de los precios de los alquileres y la aparición de nuevos agentes en el sistema inmobiliario son un problema extendido en Europa

---

## Gasto público en vivienda

Desde el ámbito comunitario diversas iniciativas han señalado la falta de inversión en vivienda social y asequible durante los últimos años, especialmente desde el 2010. Así lo señaló el Grupo de Trabajo de Alto Nivel de la Asociación Europea de Inversiones en Infraestructuras Públicas que estimó en 57 billones de euros al año la falta de inversión en rehabilitación y nueva construcción de vivienda desde 2007.<sup>5</sup> En el Semestre Europeo de 2019, que es el mecanismo de coordinación macroeconómico de las políticas presupuestarias entre los Estados y la Unión Europea, se incluyeron de hecho, recomendaciones por vez primera dirigidas a la necesidad de priorizar las inversiones en vivienda social y asequible para un amplio número de países, como Irlanda, Alemania, Letonia, Luxemburgo y Eslovaquia entre otros.

El grupo de Trabajo de Vivienda de la Agenda Urbana Europea, fue todavía más allá y señaló la falta de financiación y apoyo públicos en el ámbito de la vivienda social y asequible

<sup>4</sup> R. Rodríguez Alonso y M. Espinoza Pino, *De la especulación al derecho a la vivienda*, Traficantes de sueños, Madrid, 2017.

<sup>5</sup> European Association of Long-Term Investment (ELTI), *High Level Task Force on Investing in Social Infrastructure in Europe*, 28 de enero 2018, disponible en: [https://ec.europa.eu/info/publications/economy-finance/boosting-investment-social-infrastructure-europe\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/economy-finance/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en).

como una de las principales barreras para la inversión en vivienda social. Según los estudios elaborados por este grupo, en términos generales, estos recortes habían sido menos drásticos en aquellos países dotados de entidades y regulaciones especiales para financiar este sector a nivel estatal. Este es el caso de los Países Bajos, donde existe un sistema de solidaridad mutua y garantías públicas para las asociaciones de vivienda; y Austria, donde existen bancos específicos (*Wohbaubanken*), creados en 1994 con objeto de que inversores tanto públicos como privados repartieran riesgos a largo plazo dentro de un sistema de gran seguridad y estabilidad. Suiza o Bélgica, donde existen instrumentos financieros similares para promotores públicos de vivienda, o Francia, donde este sector opera combinando múltiples instrumentos financieros de banca pública, como la Caja de depósitos y consignaciones (*Caisse des Dépôts et Consignation*) con bonos, préstamos bancarios privados, subvenciones, garantías e incentivos fiscales.

Tal y como sostienen destacados expertos, en los países donde el mercado de vivienda está impulsado por un sector financiero más desregularizado, es donde mayores problemas existen para financiar vivienda social y asequible, a pesar de los bajos tipos de interés y creciente demanda.<sup>6</sup> Análisis recientes sobre la situación de la política de vivienda en España apuntan precisamente a la falta de apoyo de las entidades financieras a los planes de impulso de la vivienda social en alquiler durante la pasada década como razón principal del fracaso generalizado de este tipo de políticas.<sup>7</sup> Impulsar de nuevo esta fórmula de promoción de vivienda dependerá, en gran medida, de cómo se aborden los mecanismos y marco regulatorio para su financiación. Las instituciones y regulación del marco financiero de la vivienda social es una cuestión estructural clave vinculada estrechamente al gasto público que con frecuencia no recibe suficiente atención.

Mientras de forma generalizada en la UE subían los gastos dedicados a atender situaciones de emergencia residencial, se abandonaban las políticas dirigidas a ampliar el parque de vivienda, aunque con diferencias sustanciales entre los Estados miembros. Así, en relación al gasto público en construcción de vivienda, según cifras de 2016, países como Noruega invertían hasta 319,97€ por persona mientras que en España ese gasto era de 38,85€, muy por debajo de la media europea situada en 126,95€. Si miramos a países de nuestro entorno las cifras duplican a las españolas, como es el caso de Francia con 92,89€ por persona o Italia con 67,60€.<sup>8</sup> Diferencias todavía más sustanciales se dan en relación al

---

<sup>6</sup> S. Garnier, «Responsible Housing Finance in Europe», 2016, *Housing Europe*, 7 de diciembre de 2016, disponible en: <http://www.housingeurope.eu/blog-849/responsible-housing-finance-in-europe>.

<sup>7</sup> C. Trilla Bellart y J. Bosch Meda, *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto Europeo*, Fundación Alternativas, 2018, disponible en: [https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio\\_documentos\\_archivos/df921b0eb942d0ce4c114e5463934e1a.pdf](https://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio_documentos_archivos/df921b0eb942d0ce4c114e5463934e1a.pdf).

<sup>8</sup> *Housing Europe, op.cit.*

gasto público en vivienda vía subsidios y ayudas directas a individuos y familias, donde la media europea se sitúa en 215,98€ por persona y en España se sitúa en cifras muy inferiores, con 5,97€ por persona, frente a los 340,92€ que se invierten en Dinamarca o los 328,45€ de Francia.

---

**En los países donde el mercado de vivienda está impulsado por un sector financiero más desregularizado, es donde mayores problemas existen para financiar vivienda social y asequible**

---

El gasto público en vivienda en relación al PIB en España supone uno de los porcentajes más bajos de la Unión Europea, tan solo un 0,23% del PIB según datos de 2011, menos de la mitad de la media europea que se sitúa en 0,60%. Estos datos tienen su reflejo a su vez en el presupuesto del Plan Estatal de Vivienda de España, instrumento principal de financiación de vivienda protegida que se ha visto minorado de manera sistemática durante la última década, pasando de los 1.123 a 456 millones de euros.<sup>9</sup>

Por último, si bien desde el ámbito comunitario se ha podido apreciar un progresivo cambio de discurso respecto a la vivienda de forma reciente, todavía este no ha llegado a materializarse. En noviembre de 2017, las instituciones europeas adoptaron la declaración interinstitucional sobre el Pilar Europeo de Derechos Sociales que incluyó la vivienda en su articulado, afirmando la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda social para aquellos colectivos más vulnerables en su artículo 19. Aunque este texto sin fuerza legal ni presupuesto, no deja de ser un intento para contrarrestar el descrédito de las instituciones comunitarias tras la crisis económica y reparar su imagen, si ha supuesto un avance al menos en el discurso.

En este sentido y aunque también con carácter retórico, tras las últimas elecciones al Parlamento Europeo de 2019, destacados miembros de la Comisión Europea han reiterado la necesidad de abordar la escasez de vivienda social y asequible a través de financiación comunitaria. Es preciso destacar que, aunque la vivienda no es materia de regulación directa por la UE, son muchos los ámbitos comunitarios en los que esta incide, especialmente en lo relativo a las ayudas públicas, regulación de servicios o protección de los consumidores. Esta última, ha sido ampliamente utilizada en litigios vinculados a ejecuciones hipotecarias y cláusulas abusivas para defender el derecho a la vivienda en el caso español.

Por el contrario, aquellos países que destinan un mayor gasto público en vivienda, como Austria u Holanda, han chocado con la regulación comunitaria sobre competencias que

---

<sup>9</sup> C. Trilla Bellart y J. Bosch Meda, *op.cit.*

regula los Servicios de Interés General desde el ámbito de la competencia. Bajo el prisma comunitario, no está suficientemente claro que la vivienda social y asequible pueda ser catalogada como una actividad de naturaleza cívica o social, por encima de la lucrativa, e íntimamente vinculada a la solidaridad y a la ciudadanía, relacionada con lo que, en diversos estados miembros, entre ellos España, se ha considerado históricamente como servicio público. Dicho reconocimiento es fundamental para evitar limitaciones de financiación pública como sucede al respecto de otros derechos sociales como son la educación o la sanidad. La falta de claridad al respecto equipara el marco de inversión pública vivienda a aquella destinada a actividades de interés económico como los servicios postales, telecomunicaciones o transporte en los que el riesgo de alterar la libre competencia y su menor impacto social se entienden de menor relevancia.

## Las herramientas de control del mercado

Si bien para abordar el aumento del parque de vivienda social y asequible las medidas y debates al respecto suelen estar orientadas al aumento de la oferta, la crisis reciente ha demostrado que esta no puede ser la única fórmula. Durante los años de mayor esplendor de la “burbuja inmobiliaria”, en concreto, durante el cuarto trimestre de 2006, según datos de Eurostat, España lideró la construcción inmobiliaria en la UE. En dicho año, España construyó 800.000 viviendas, más que Alemania, Francia y Reino Unido juntos. El problema del acceso a la vivienda, no es por tanto un mero fallo de oferta, y por ello, es imprescindible introducir otro tipo de medidas orientadas a regular y limitar la especulación y proteger la función social de la vivienda.

Nunca la vivienda ha sido una mercancía en la medida en que la que lo es en la actualidad, y así se señaló en el informe presentado ante el Consejo de Derechos Humanos de Naciones la Relatora Especial para el Derecho a la Vivienda, Leilani Farha en 2018.<sup>10</sup> La mercantilización de la vivienda y el peso de la vivienda en los mercados financieros globales, muchas veces gestionados digitalmente, no tiene precedentes en la historia, y así lo destacan académicos como David Madden o Saskia Sassen.<sup>11</sup>

En algunos países como Francia, Alemania o los Países Bajos, la vivienda residencial ha sido un activo frecuente del mercado financiero desde hace muchos años, mientras que éste fenómeno es más reciente, de los últimos 5 a 10 años en otros países, especialmente

<sup>10</sup> Relatora Especial de Naciones Unidas para El Derecho a la Vivienda Adecuada, *La financiarización de la vivienda*, 2017, disponible en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/009/61/PDF/G1700961.pdf?OpenElement>.

<sup>11</sup> S. Sassen, *Expulsiones: Brutalidad y complejidad en la economía global*, Ed. Katz, 2015 y D. Madden y P. Marcuse, *En defensa de la vivienda*, Ed. Capital Swing, 2018.

del sur de Europa donde la inversión financiera hasta entonces se concentraba casi de manera exclusiva en locales comerciales y oficinas.<sup>12</sup>

A pesar de ello, muchos Estados han seguido centrados en atraer capital e inversores de grandes fortunas mediante impuestos reducidos y otros beneficios. Países como Chipre, Grecia, Portugal y España han aprobado políticas para atraer a los inversores extranjeros a través de medidas coloquialmente conocidas como “visas doradas”. Medida implantadas a partir de 2012 y que permitían a los inversores extranjeros obtener permisos de residencia permanente o incluso la ciudadanía a cambio de inversiones en bienes inmuebles: 500.000 euros en España y Portugal, 300.000 euros en Chipre y 250.000 euros en Grecia.<sup>13</sup> Según la ONG Transparency International, España ha otorgado el mayor número de “visas doradas” en la UE en los últimos 10 años, con 24.095 visas aprobadas. Igualmente ha sido uno de los países que más ingresos ha generado bajo esta fórmula.<sup>14</sup>

Según estimaciones del Ayuntamiento de Barcelona, los visados otorgados por inversiones inmobiliarias en la ciudad superan los 3.000 aunque no hay cifras oficiales al respecto. En febrero de 2019, Barcelona, junto con otras ciudades europeas a través de Eurocities, la red de grandes ciudades de la Unión Europea, solicitó a las instituciones comunitarias la prohibición de este tipo de medidas. Tan solo países como Austria o Dinamarca han introducido medidas en sentido contrario, restringiendo las adquisiciones por extranjeros de inmuebles susceptibles de uso residencial.

Por su impacto, conllevan mayor gravedad los cambios legales introducidos por el Gobierno español durante 2012 y 2013, en beneficio de los grandes inversores del mercado inmobiliario. Desde entonces, se creó entonces la figura de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en otros países se conoce como *Real Estate Investment Trust* (REIT). La actividad principal de estas empresas es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos urbanos para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante participaciones en el capital de otra SOCIMI. El régimen fiscal que las rige contempla exenciones fiscales en el Impuesto sobre Sociedades (el impuesto que grava el beneficio comercial) o en los impuestos vinculados a la compra de vivienda (Actos legales documentados o Impuesto a la transferencia de propiedades entre otros) de más del 95%. Actualmente, hay más de setenta SOCIMI cotizadas en España y, en muchos casos, están

---

<sup>12</sup> R. Nijsskens, M. Lohuis, P. Hilbers, y W. Heeringa, *Hot property: the housing market in major cities*, Springer, 2019.

<sup>13</sup> X. Chen y J. Mardeusz, «China and Europe: reconnecting across a new silk road», *European Financial Review*, 2015, y España, Ley núm. 25/2015, art. 63; Grecia, Ley núm. 4146/2013, art. 6, párr. 2; Portugal, Ley núm. 23/2007, enmendada por la Ley núm. 29/2012. Véase también *Living, buying property and doing business in Cyprus*, disponible en: [www.cyprusinformation.com/](http://www.cyprusinformation.com/)

<sup>14</sup> *European Getaway Report*, Transparency International, disponible en: [https://www.transparency.org/whatwedo/publication/golden\\_visas](https://www.transparency.org/whatwedo/publication/golden_visas).

respaldadas por gigantes de inversión internacional, como el fondo estadounidense Blackstone, que se ha convertido en uno de los mayores propietarios del país en un contexto donde la propiedad está muy atomizada. Según la Asociación Europea de Empresas Cotizadas, EPRA por sus siglas en inglés, con datos de junio de 2018, España figuraba como el tercer país del mundo en número de este tipo de sociedades. Por delante solo figuraban Japón, con 61, y EEUU destacando sobre el resto con más de 200. En términos cuantitativos, España se situaba en la décima posición mundial con 23.184 millones. Países como Reino Unido o Francia se situaban por delante, así como otros países con parques inmobiliarios más pequeños como Australia o los Países Bajos.<sup>15</sup>

---

### Las mayores dificultades para acceder a la vivienda y la especulación han generado la necesidad de plantear medidas de choque que garanticen la función social y afirmen la vivienda como derecho

---

Las mayores dificultades para acceder a la vivienda, así como las iniciativas a favor de la especulación en vivienda anteriores, han generado la necesidad de plantear medidas de choque que garanticen la función social y afirmen la vivienda como derecho. Este es el caso de las medidas de regulación de los precios de alquiler, así como las reservas de vivienda social y asequible a través de instrumentos de planificación urbanística. Este tipo de medidas, conocidas en inglés como *"inclusionary zoning measures"* plantean fórmulas de corresponsabilidad con el sector privado, estableciendo cuotas, más allá de las reservas de suelo ya comunes en España, que deben destinarse a vivienda social o al alquiler por debajo de precios de mercado, en las nuevas promociones y grandes proyectos de rehabilitación de vivienda.

Sin embargo, ambos tipos de medidas responden a iniciativas promovidas desde los grandes núcleos urbanos, teniendo los Estados un papel residual, aunque clave al autorizar su posterior desarrollo. La razón por la que las ciudades están a la vanguardia en este ámbito responde a que son las grandes ciudades las que están enfrentándose a los mayores aumentos en el precio de la vivienda tanto en alquiler como en propiedad, así como a los mayores niveles de pobreza y exclusión.

En el caso español, el Estado es el competente por ley para autorizar la regulación de los precios de alquiler si bien su desarrollo e implementación corresponde a los niveles autonómico y municipal. De forma similar sucede en otros países, donde estas medidas están

---

<sup>15</sup> EPRA, *Global REIT survey 2018*, disponible en : [https://prodapp.epra.com/media/Global-REIT-Survey\\_Web\\_20180830\\_1535727364551.pdf](https://prodapp.epra.com/media/Global-REIT-Survey_Web_20180830_1535727364551.pdf).

siendo promovidas desde París en Francia o Berlín en Alemania. Este fenómeno coincide también con lo que sucede en otras grandes urbes más allá de la UE, como Nueva York, donde bajo la denominada “estabilización de rentas” se regulan la mitad de la vivienda de alquiler, lo que representa un tercio del parque total de viviendas de la ciudad. Dicha regulación de “estabilización de rentas” limita el aumento anual del alquiler a un porcentaje calculado a partir de la variación interanual en los costes de mantenimiento y gestión inmobiliaria, estimados en un 1,5% en 2019, a través de incentivos a los propietarios y ayudas a la rehabilitación de vivienda.

Por otro lado, las medidas de zonificación urbanística, orientadas a limitar la especulación y que establecen obligaciones al sector privado, parten igualmente en su mayoría de instancias locales y subestatales. Así en ciudades como Viena a partir de marzo de 2019 se introdujo la obligación de destinar el 50% de las nuevas construcciones a viviendas protegidas. Barcelona, desde 2018 estableció que el 30% de las nuevas construcciones y grandes rehabilitaciones se destine a fórmulas de alquiler protegido por debajo de precios de mercado a través de una modificación del Plan Municipal Metropolitano de Vivienda. En Belfast, el porcentaje se fijó en un 20% para todas las nuevas construcciones de cinco o más unidades de vivienda, mientras que en Múnich se introducen condiciones semejantes para el 30% de las viviendas de nueva construcción, porcentaje que se aumentó en otro 10% en 2017. Solo Dinamarca, hasta la fecha ha introducido obligaciones de este tipo desde el ámbito estatal, habilitando a las ciudades para que destine hasta un 25% de la nueva construcción de vivienda a fines sociales.<sup>16</sup>

En cualquier caso, este tipo de medidas requieren un correcto diagnóstico y los datos existentes no siempre lo permiten. En el caso de España, los datos relativos al precio del alquiler son un ejemplo claro de opacidad estadística. Prueba de ello, es que incluso instituciones públicas utilizan como fuente de datos a intermediarios privados de alquiler para estimar el incremento de los precios, ante la ausencia de datos oficiales actualizados. Si bien en la era del *big data* tenemos las herramientas más sofisticadas para elaborar este tipo de medidas, sin la voluntad política de ofrecer datos sólidos, la efectividad de este tipo de medidas puede verse gravemente comprometida. La precisión estadística y flexibilidad para adaptarse a los cambios de tendencia, en un intento de equilibrar las fuerzas del mercado y la función social propia del derecho a la vivienda requieren del rigor estadístico necesario.

Por último, y en relación a medidas orientadas a regular el mercado, no podemos dejar de señalar el fenómeno del alquiler turístico a través de las grandes plataformas de intermediación como Airbnb o HomeAway entre otras. De nuevo las ciudades sufren de manera

---

<sup>16</sup> Housing Europe, *op. cit.*

más acusada sus efectos, aunque también afecta a zonas de mayor afluencia turística. En este caso, los mayores obstáculos para regular en la materia chocan con competencias de la UE a través de la Directiva de comercio electrónico y servicios. En abril de 2019, el Tribunal de Justicia de la UE resolvía que la Ley de Vivienda francesa no era aplicable a dichas plataformas por lo que la ciudad de París no podía establecer restricciones a la actividad de ésta. Dicha decisión ha sido impugnada y está pendiente de resolución. Mientras, en París, las autoridades locales han estimado que solo en 2018 existían más de 65.000 habitaciones y pisos en alquiler turístico, de los cuales solo 25.000 contaban con autorización.

Como se puede deducir, la variedad de alternativas y de medidas a plantear es muy amplia. Sin embargo, la solución al acceso a la vivienda sobre todo en el contexto español pasa por que Estado, autonomías y ciudades tengan un papel preponderante en el diseño y ejecución de las políticas que les permitan incidir en el mercado no solo a través de la normativa y el diseño de las reglas del juego sino convirtiéndose en un agente activo capaz de influir en el mercado.