

La crisis global de vivienda en Europa: ¿cómo hemos llegado hasta aquí y cómo salimos?

[Esperanza Escribano](#)



Diferentes sindicatos de vivienda y otras entidades sociales protestan contra el evento The District, en Barcelona, ??España, el 19 de octubre de 2022. (Marc Asensio/NurPhoto via Getty Images)

Una radiografía de la situación habitacional en la Unión Europea con algunos ejemplos de buenas prácticas, así como posibles ideas encaminadas a garantizar un hogar digno para todos y a regular algunas de las prácticas que se dan en el sector.

El precio del metro cuadrado de un piso en Berlín era de 6,07 euros en 2002. Veinte años después, el metro cuadrado ha alcanzado la friolera de 10,55 euros. Alemania es el país en el que más ha subido el precio de toda Europa, pero la tendencia es general en todo el continente. El precio en Barcelona ha llegado a los 17,06 euros y muchos inquilinos hablan de un verdadero calvario a la hora de encontrar una casa de alquiler. La Embajada francesa en Dublín [alerta de la crisis habitacional](#) que vive Irlanda, con precios altísimos por la saturación y la alta demanda. ¿Cómo hemos llegado a esta crisis global de vivienda, como la califica la ONU?

¿Hay algún ejemplo en el que fijarse para salir de esta situación?

Pandemia, crisis económica y dinero fácil: la tormenta perfecta

La vivienda es desde hace algún tiempo un activo de inversión más y la pandemia ha dado lugar a la tormenta perfecta. Es el análisis que hace Leilana Farha, la abogada canadiense que fue entre 2014 y 2020 relatora especial de la ONU en temas de vivienda. “En cada crisis vemos cómo los grandes actores se refugian en aquello que está relacionado con la crisis. Cuando estalló la pandemia, lo lógico era ver el dinero dirigirse a empresas dedicadas a la salud, la ciencia o la farmacia, como así fue. Lo extraño es que también se refugió en la vivienda. Mucha gente perdía su trabajo, se cerraban tiendas y restaurantes, los aviones se quedaban en tierra... eso hizo que muchos tuvieran que vender sus activos para sobrevivir y siempre hay inversores ahí fuera listos para comprar”.

Efectivamente, solo en 2021 el fondo de inversión Blackstone [invirtió 270.000 millones de dólares](#) en la compra de casas. Sus activos tienen ya un valor de 881.000 millones de dólares, algo más que el PIB de Suiza y el doble que el de Dinamarca. Alice Pittini, editora de investigación de Housing Europe, el *lobby* europeo por la vivienda asequible, también tiene un diagnóstico claro de la situación: “la entrada de fondos de inversión es una de las principales causas de la subida de precios a la que asistimos en los últimos tiempos”.

Farha llegó incluso a culpar a Blackstone de gran parte de esta crisis global cuando trabajaba en la ONU. Aún ocupaba su cargo cuando vio la situación empeorar, porque mientras el virus se expandía, los bancos centrales bajaban los intereses: “El dinero era casi gratis y los inversores lo aprovecharon. Ahora que consideramos que la pandemia ya ha pasado y la gente vuelve a trabajar, los inversores sienten que pueden subir los alquileres porque habrá quienes puedan pagar. Y además, la legislación para proteger a los inquilinos sigue siendo muy débil en muchas partes”.

Porque esa es otra de las grandes causas del problema: la dejadez institucional, la importancia cada vez menor que los gobiernos le han dado a las políticas en este ámbito, juzga Pittini. La construcción de vivienda pública en Europa se aceleró tras la Segunda Guerra Mundial con toda la destrucción que dejó el conflicto y se mantuvo hasta finales de los 70. De hecho, Peter Malpass, profesor de Políticas de Vivienda en la universidad West of England, considera que la década de los 70 fue “la edad de oro de la vivienda social”.

Sin embargo, la mentalidad más liberal de los 80 y los 90 promovió la propiedad y todo lo que se había empezado a construir desde lo público se empezó a vender en distintos formatos. Por ejemplo, un informe de la Unión Social por la Vivienda de Francia, pone a España e Italia como

los “ejemplos notables” de la venta de vivienda pública.

Construían pisos —las famosas VPO— y los vendían a particulares. Tan pronto como estaban acabados desaparecían del mercado público para no volver. En ese contexto, también se privatizaron miles de viviendas en los países poscomunistas del este de Europa. El ejemplo llega hasta 2013, cuando la ciudad de Madrid vendió 1.860 casas protegidas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo al fondo Fidere, de Blackstone. Pittini recuerda el caso con horror y cree que no debería permitirse nunca más algo así. Como ella misma analiza, “muchos países pensaron que el mercado regularía naturalmente los precios. Así que en los últimos años, la inversión en vivienda pública no solo ha decrecido, sino que además, la poca iniciativa que ha habido se ha destinado a dar ese dinero a la gente directamente para que pudiera pagarse la casa”.



Y a la vista de los precios actuales, el mercado no ha sido capaz de regularse. Volviendo a la relatora especial, su acusación va más allá. “Tanto los gobiernos que aprueban normas débiles para los inquilinos, como los fondos de inversión o las empresas de alquileres a corto plazo —como Airbnb— juegan cada uno su papel, es un sistema que está diseñado para trabajar de la manera en

que lo hace”. Sin embargo, si tiene que elegir a los villanos, se queda con los fondos de inversión por su modelo de negocio: “van a por los activos con el riesgo más alto y tratan de que el beneficio sea de dos cifras; he visto rentabilidades del 12% que son una locura en el mercado de la vivienda y además lo prometen en un plazo corto de 5 o 7 años, ¿cómo no va a tener ese plan un impacto devastador para los inquilinos que intentar vivir una vida normal?”

De la tradición austríaca al despertar de Barcelona o Berlín

Dentro de toda esta catástrofe, ¿no hay un ejemplo de buenas prácticas? ¿Un país o una ciudad que se haya preocupado de considerar la vivienda como un derecho humano? Nadie es perfecto y aunque los expertos señalan que las políticas llevadas a cabo hasta ahora son modestas y están fragmentadas, hay casos interesantes. La tradición señala a Países Bajos y Austria, que nunca han fulminado su mercado público de vivienda. Otros países están sentando las bases de una futura y sólida política en este ámbito.

Los datos de Austria son apabullantes: tiene casi 4 millones de viviendas públicas, un 24% del

total del mercado. Para ver el contraste no hay ni que salir de España: solo el 1,6% es de titularidad pública, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Además, los datos del NSI, el Instituto Nacional de Estadística austriaco, son contundentes. El Estado mantiene el ritmo de construcción: se levantaron 17.000 casas en 2020 y se renovaron 7.400, con cifras similares en años anteriores. El Gobierno tiene incluso un conteo de las viviendas que necesita construir cada año, que para 2020 cifraba en 15.000.

Aunque no todos los países del centro y norte de Europa tienen la tradición de Austria, Dinamarca —como Alemania y muchos otros—, protege los precios del alquiler y solo se pueden subir bajo unas condiciones concretas. La más común es la actualización o modernización de una casa y es la que empezó a utilizar Blackstone, a través de su socio local North 360, para elevar la renta. Después de un largo proceso de protestas de los sindicatos de inquilinos, el Parlamento danés aprobó en julio de 2020 la llamada “ley Blackstone”. A partir de entonces, los propietarios deben esperar cinco años para subirle el alquiler a los inquilinos después de renovarles el piso y, además, prohíbe que se les ofrezca dinero para que se muden.

Hay otros ejemplos de políticas que funcionan a largo plazo, como el de Finlandia. El Gobierno propuso en 2008 reducir el sinhogarismo de larga duración. Hasta entonces, las personas sin techo tenían que dormir en albergues y para acceder a una vivienda tenían que formar parte de programas de rehabilitación, en su mayoría, por un uso problemático del alcohol. La estrategia cambió a “*housing first*”: un sistema por el que se otorgaba una casa a cada persona sin hogar a cambio de un alquiler mínimo o incluso gratuito, sin otras condiciones. Se dieron 1.000 casas y el programa tuvo un coste de 20 millones de euros en tres años. Un estudio de Hannele Tainio, profesor de la Universidad Diaconia de Ciencias Aplicadas, y Peter Fredriksson, asesor del Ministerio de Medio Ambiente finlandés, muestra que de las 8.000 personas sin hogar que había en 2008, hoy, son menos de la mitad.

A pesar de que los países del sur no aparecen en la lista de casos interesantes, la relatora especial de la ONU, Leilana Fahra, ve ejemplar el movimiento de los sindicatos de inquilinos en ciudades como Barcelona, inspirados en los de Berlín. “Organizaron un referéndum para expropiar viviendas en medio de la pandemia y con ello empoderaron a otras plataformas como las de Cataluña, que consiguieron que el gobierno regulara los precios del alquiler por primera vez en España”, subraya. Sin embargo, ni la expropiación en Berlín ni la regulación catalana han conseguido mantenerse en el tiempo. Entonces, ¿cómo se convierte un país en Austria?

El futuro: la vivienda como asunto de Estado

Fahra se pasó sus siete años en la ONU como relatora especial investigando cómo debería

protegerse el derecho a la vivienda y es clara al respecto. “Los gobiernos deberían comprometerse a mantener asequibles los precios del alquiler, algo que ningún país está haciendo a día de hoy. Tienen que comprometerse a construir y seguir construyendo vivienda social, reconociendo que siempre va a ser necesaria, porque no solo las clases más pobres sufren su falta. Necesitamos entender la vivienda como un hogar, como un derecho humano y no como una herramienta para la inversión”.

Si su discurso puede parecer utópico, tiene clara la emergencia. “Si tuviera que empezar mañana, lo haría con una protección fuerte de los derechos de los inquilinos que eche atrás a los fondos de inversión. Es lo más rápido y eficaz”. Después de su experiencia, incluso iría más lejos si pudiera decidir, hasta prohibir la publicidad que anuncia oportunidades de inversión en el sector inmobiliario.

Reconocer ese derecho parece ser la base para construir lo demás. Así lo ve también Alice Pittini, la editora de Housing Europe. “La política de vivienda no se hace en un día, es una continuidad de medidas a largo plazo. Los países con la mejor protección son los que llevan más años legislando al respecto, como el caso de Austria”. Pone de ejemplo a Barcelona en la lista de lugares que están empezando a desarrollar una política que ponga el derecho a la vivienda en el centro: “en los últimos años Barcelona ha empezado a construir pisos públicos y a perseguir el negocio del alquiler a corto plazo, que era un problema en una ciudad con tanto turismo”.

El futuro no pasa necesariamente por expulsar a los fondos de inversión del mercado, sino por hacerles entender que hay unas reglas que hay que cumplir. “No se puede construir o reformar pisos y dejarlos vacíos durante años, por ejemplo. También es buena idea la de obligar a los promotores a reservar una parte de las nuevas construcciones a vivienda social para impedir los guetos”, reflexiona Pittini.

Un cambio de mentalidad sería el principio fundamental porque, como advierte la experta, “la vivienda es cada vez más uno de los principales problemas de la gente y debe dejar de ser un tema político para convertirse en un asunto de Estado antes de que sea demasiado tarde”. Pittini sugiere que se introduzca en la Constitución de cada país el derecho a la vivienda y que ocupe más espacio en el debate público.

Una vez más, Fahra es contundente: “Si hemos conseguido que el sector farmacéutico entienda que hay unos límites para que, por ejemplo, la insulina no alcance unos precios que los diabéticos no puedan pagar, tenemos que conseguir que el sector financiero e inmobiliario entiendan que el derecho a la vida incluye también a la vivienda y las prácticas de negocio tienen que respetarlo”.

Fecha de creación

13 diciembre, 2022