Público

LA ALCALDESA ADA COLAU LLEVA RAZÓN EN SU CONFLICTO CON AIRBNB: LOS PISOS TURÍSTICOS ESTÁN DESTRUYENDO LOS BARRIOS

Vicenç Navarro

Catedrático de Políticas Públicas. Universidad Pompeu Fabra

11 de abril de 2016

Uno de los hechos económicos más extendidos en las grandes urbes de atractivo turístico ha sido el enorme desarrollo de los pisos turísticos, que se presentan como un ejemplo de lo que se conoce como *economía colaborativa*, en la que la relación entre el comprador de servicios (el turista que busca hospedarse por tiempos cortos) y la persona que los ofrece (el dueño del piso) se hace directamente a través de una agencia que los pone en contacto, y no a través de la industria hotelera, a la cual sustituye. En teoría parecería una relación razonable, e incluso progresista (y así se ha presentado incluso en algunos medios de información de tal orientación política). Por un lado, tenemos las personas que tienen habitaciones o pisos disponibles que quieren aumentar sus ingresos alquilando tales

espacios a turistas, y por el otro lado, el turista que busca un espacio más económico que el hotel y/o residencia. En esta relación, la institución necesaria es una compañía que ponga en contacto a las dos partes –al turista y al propietario de la casa o habitación-, compañías que se han extendido enormemente, y de las cuales Airbnb es la más conocida.

Hasta aquí la descripción de lo que debería pasar en teoría. Y, ¿quién se puede oponer a que una familia pueda conseguir unos ingresos extra a base de alquilar un espacio de su propia casa o de su propiedad? Se presenta así una alternativa a las grandes corporaciones hoteleras, que hasta ahora habían controlado la distribución de los espacios de hospedaje de tales ciudades turísticas.

La rebelión ciudadana en contra de los pisos turísticos

Como en el caso de otros ejemplos de "economía colaborativa" (como la compañía de transportes UBER, entre otros), nos encontramos que la distancia entre la teoría y la realidad es enorme, hasta tal punto que ha surgido una gran protesta ciudadana en todas las ciudades en las que los pisos turísticos se han expandido. Y muchas de estas ciudades están considerando no solo regularlos intensamente, sino incluso prohibirlos. ¿Por qué?

La respuesta es fácil de ver. En primer lugar, la existencia de tales pisos significa una gran molestia para las fincas y para los barrios donde existen estos pisos turísticos, pues es una población transeúnte, no ligada o conectada con el bario o fincas cuya movilidad y/o comportamiento y rompe con la cohesión y espíritu comunitario del lugar. La evidencia de ello es abrumadora. Hay barrios enteros en Barcelona, por ejemplo, que corren el peligro de diluir su carácter vecinal debido al elevado número de tales pisos.

Y para complicar todavía más esta situación, gran parte de estos pisos turísticos no están ni identificados, operan sin ningún tipo de regulación o protección del usuario y de los vecinos, y no ofrecen ninguna garantía ni de seguridad ni de calidad. En general no hay protección frente a dicha actividad mercantil, que contribuye muy poco al erario público, pues un gran número de estos pisos actúan ilegalmente, y no contribuyen, a través del pago de impuestos, a cubrir los gastos extras que su existencia implica. No es de extrañar, por lo tanto, que haya constantemente protestas ciudadanas en lugares donde existen estos pisos turísticos.

Y por si ello no fuera poco, la utilización de pisos turísticos disminuye la oferta de pisos de alquiler para gente normal y corriente, disparándose los precios de los alquileres. En Barcelona, desde 2015, estos alquileres han experimentado un crecimiento muy

acentuado (un 15% anual), que es insostenible para la mayoría de la población, cuyos ingresos crecen mucho más lentamente. Hay una relación directa entre el número de pisos turísticos en un barrio, el crecimiento del precio de los alquileres, y el éxodo de vecinos a otros barrios con menos pisos turísticos.

Una protesta internacional. ¿Qué puede hacerse?

El equipo del profesor John Whitlow, de la City University of New York (también profesor visitante del JHU-UPF Public Policy Center), acaba de publicar un interesante estudio sobre cómo ciudades turísticas en EEUU (como Nueva York, San Francisco, Nueva Orleans, Seattle, Los Ángeles y Miami) están respondiendo a esta amenaza a la calidad de vida de los vecinos y a la identidad de los barrios. Entre tales intervenciones municipales están:

1. Limitaciones del número de días al año que una persona propietaria puede poner su piso o habitación a disposición de alquileres cortos. El número varía de 30 a 90 días. Todas las ciudades citadas, excepto Miami, aplican esta norma.
2. Provisión de permisos para establecer pisos turísticos solo en ciertos barrios de la ciudad, tal como exigen Miami y Nueva Orleans.

3. Exigencia de licencia y registro. Todas las ciudades exigen que tanto la agencia Airbnb (y otras agencias similares), así como las personas que alquilan sus espacios, estén licenciadas y registradas, exigiéndoles, además, que garanticen el cumplimiento de la normativa de seguridad e higiene.
4. Deben pagar impuestos, exigencia presente en todas las ciudades, como condición para ejercer tal tipo de actividad comercial.
5. Notificación al ayuntamiento de las personas que alquilan estos espacios y de los inquilinos que ocupan tales espacios.
6. Aprobación por parte del ayuntamiento del tipo de vivienda que puede ponerse al mercado como piso turístico, estableciendo normas de espacio. Solo Nueva Orleans excluye este requerimiento. Todas las demás lo tienen.
7. Todas las personas que ofrecen pisos turísticos tienen que ser residentes de la ciudad. Las personas no residentes no pueden comercializar su vivienda para pisos turísticos. Esta regulación tiene como objetivo dificultar que empresas de capital-riego compren propiedad inmobiliaria para transformarla en pisos turísticos.

Y el informe termina indicando que el nivel de requerimientos está expandiéndose rápidamente, a medida que la ciudadanía se está quejando más y más por las molestias que tales pisos turísticos están

creando. En realidad, una ley muy popular que se está expandiendo es que los vecinos de una finca puedan votar sobre permitir o no que hayan pisos turísticos en aquella finca. Cuando tal ley se aplica tiene un impacto muy inmediato, parando y revirtiendo dicha expansión. En realidad, el enfado ciudadano está alcanzando tal nivel, que el tipo de sanciones por violaciones de las normas definidas anteriormente está aumentado. Entre ellas, en todas las ciudades citadas (excepto en Los Ángeles) se multa a los propietarios de pisos y a Airbnb con entre 500 y 2.000 dólares por día en casos de violación de las normas municipales. Y el propietario puede ser llevado a los tribunales en caso de que los vecinos de quejen de las molestias originadas por los pisos turísticos. El informe (puesto en mi web www.vnavarro.org) detalla, ciudad por ciudad, las normas y regulaciones. Todo ello parece indicar que no es descartable, en un futuro próximo, que tal enfado alcance niveles de indignación y que pasen a aprobarse leyes de prohibición de la existencia de tales pisos turísticos, pues no hay duda que su existencia está deteriorando el bienestar y la calidad de vida de los barrios en las ciudades. Su existencia es una prueba más del impacto sumamente negativo de las políticas neoliberales aplicadas en el diseño del desarrollo urbano. La mercantilización de todas las dimensiones de la actividad humana está llevando a un deterioro muy notable de la calidad de vida de la ciudadanía. Y lo que es sorprendente es que a este desarrollo algunas voces que se definen como progresistas lo llamen "progreso".

La debilidad de los ayuntamientos en Catalunya y en el resto de España

Una de las mayores diferencias entre el poder municipal en Catalunya y España, y el poder municipal en EEUU, es la enorme debilidad de los ayuntamientos catalanes y españoles, debilidad que caracteriza a los Estados del sur de Europa, donde las fuerzas conservadoras han dominado tales Estados por periodos más largos de tiempo en los siglos XX y XXI. Es precisamente donde las izquierdas han gobernado durante más tiempo (como en los países escandinavos) donde los ayuntamientos tienen mayor poder, mientras que es en el sur de Europa, donde las derechas han sido más poderosas, donde los ayuntamientos son más débiles. Esta falta de poder en el nivel del Estado más próximo a la ciudadanía limita enormemente la incidencia de la ciudadanía en el desarrollo de las políticas públicas que afectan con mayor intensidad a su calidad de vida y bienestar.

Considerando la debilidad de los ayuntamientos en España, es de aplaudir que el Ayuntamiento de Barcelona haya ofrecido un liderazgo, reconocido internacionalmente, para limitar el daño creado por los pisos turísticos a la calidad de vida de los vecinos en Barcelona. Predeciblemente las fuerzas conservadoras y neoliberales,

que continúan teniendo un enorme poder político y mediático en España (incluyendo Catalunya), y Airbnb han intentado demonizar al ayuntamiento, manipulando y mintiendo, presentando las acciones de este como excesivamente radicales, motivadas por razones ideológicas anticuadas, ocultando que en otras ciudades tales medidas ya se han desarrollado y han probado ser altamente populares. El mérito del Ayuntamiento de Barcelona es el de haberse enfrentado a tales intereses, con el coraje que caracteriza a la alcaldesa Ada Colau, que ha sido aplaudido en muchas otras ciudades, las cuales se han inspirado en ella. Este aplauso debe ir acompañado de la denuncia a la Generalitat de Catalunya, controlada por las fuerzas conservadoras y neoliberales (y cuyos medios públicos de información y persuasión promueven Airbnb), que predeciblemente ha dificultado los pasos que el ayuntamiento deseaba tomar y que la ciudad se merecía. ¿Hasta cuándo continuará ignorando un clamor popular frente a esta situación que se está convirtiendo en una pesadilla para miles y miles de ciudadanos?