

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne

IMPACTE DEL TURISME SOBRE EL DRET A L'HABITATGE: EL CAS DEL CENTRE HISTÒRIC DE PALMA

ISMAEL YRIGROY



Ajuntament de
Barcelona



congrés
d'arquitectura
2016

OBSERVATORIO
DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

INTRODUCCIÓ

Principals arguments

- Habitatge i turisme han estat dos elements estretament interrelacionats a l'Estat espanyol des dels seixanta
- El desenvolupament turístic ha condicionat el dret a l'habitatge.

Moments històrics:

- 1956-1973: desenvolupisme franquista
- 1995-2007: bombolla immobiliària
- 2010-: crisi i irrupció de plataformes de lloguer turístic

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

1. 1956-1973: Desenvolupisme franquista



- Entrada d'Espanya a la ONU (1956)
- Pla d'Estabilització Econòmica (1959)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

1. 1956-1973: Desenvolupisme franquista



L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

1. 1956-1973: Desenvolupisme franquista



- Plans de construcció massives d'habitatge (Plans d'Urgència, UVA, ACTUR)
- “País de propietarios, no de proletarios”
- Accés a crèdit públic tant a promotors com a compradors d'habitatges
- Tinença d'habitatge en propietat: 45% al 1950 i 70% al 1975.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

2. 1995-2007: La Bombolla Immobiliària

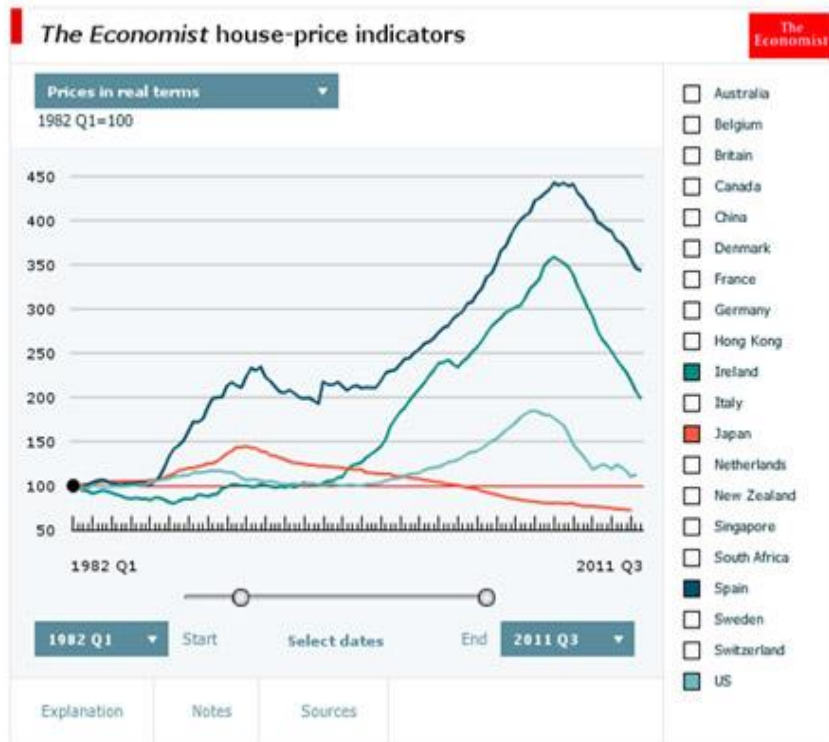
- Integració d'Espanya a la UE i Mercat únic (Tractat de Maastricht)
- Accés massiu al crèdit: mecanisme de 'garantir' el dret a l'habitatge i el finançament bancari (titulitzacions i cèdules hipotecàries)
- Rècord europeu d'habitatges en propietat (87% al 2007)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

2. 1995-2007: La bombolla immobiliària



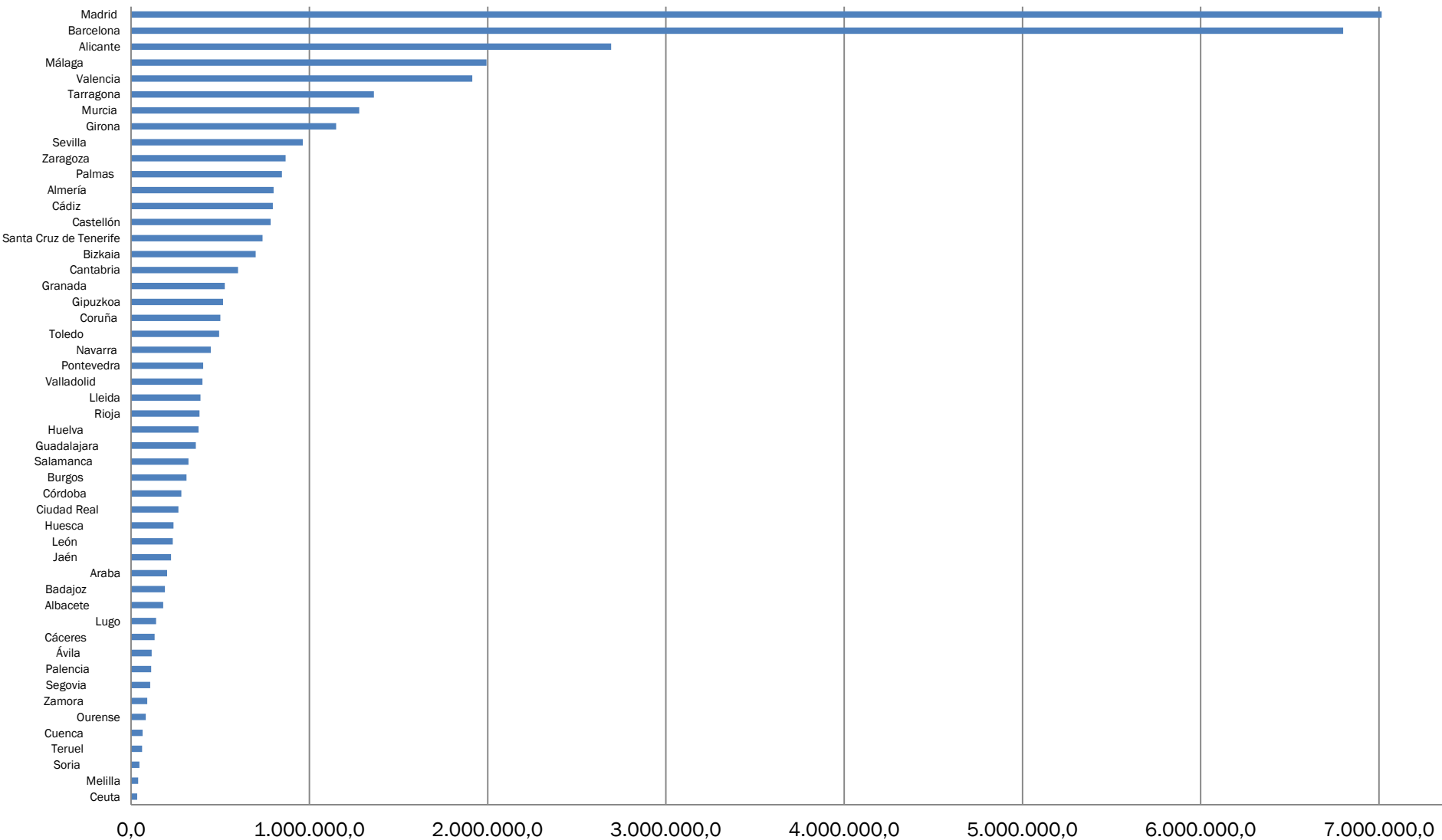
- ‘Efecte riquesa’: la revaluació del preu de l’habitatge es la base de l’augment de la riquesa nominal de les famílies
- Això facilita l’accés al crèdit i l’augment de la demanda agregada

L’HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l’accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Volum de les Transaccions immobiliàries a Espanya (2007)



Font: Ministerio de Fomento, 2016

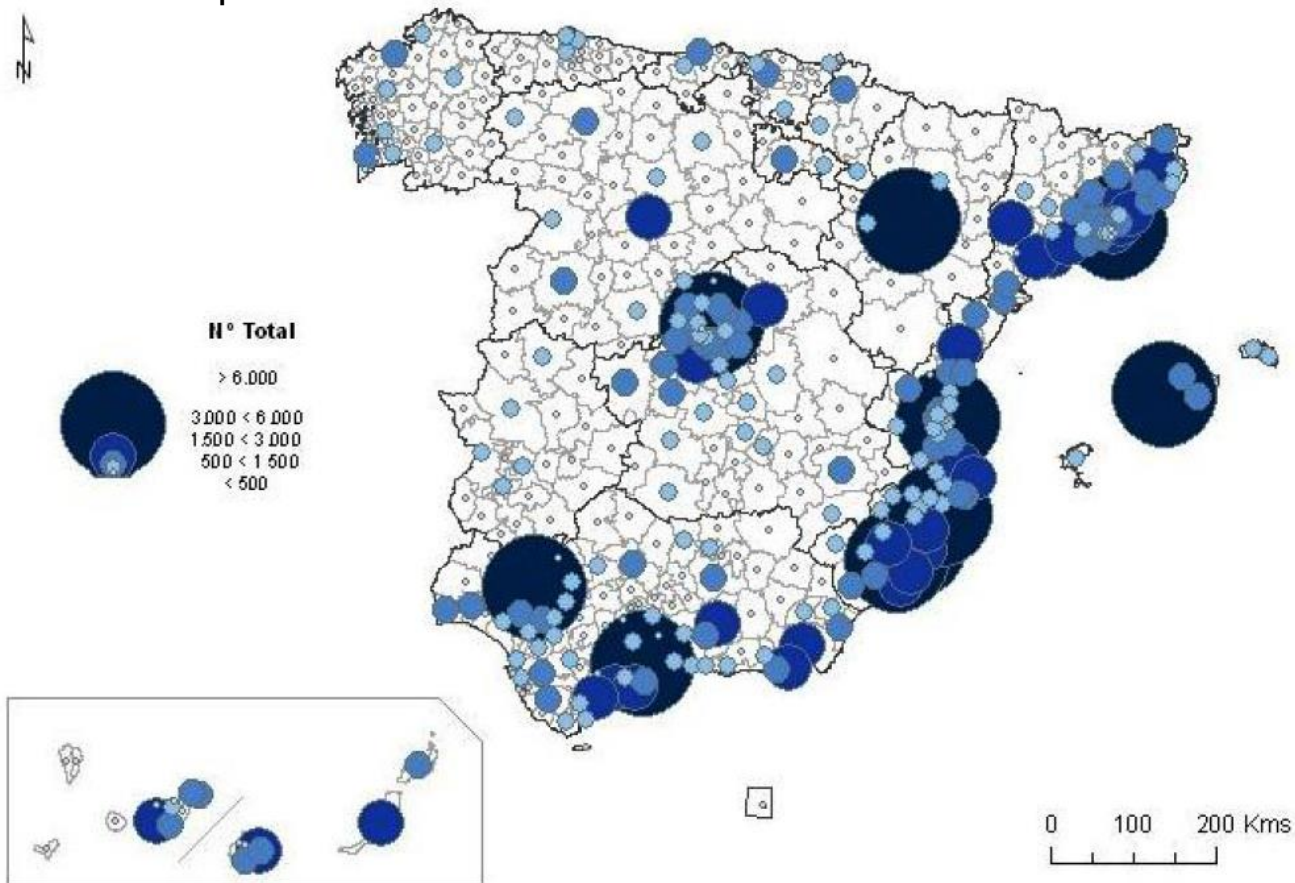
L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

2. 1995-2007: La Bombolla Immobiliària

Execucions Hipotecàries 2008-13.



Font: Méndez, 2014.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

3. La irrupció de l'habitatge d'ús turístic (2010-present)

- Aparició de plataformes web com Airbnb, Homeaway, etc
- Context geopolític favorable per l'arribada de turistes a Espanya des de 2011 i especialment des de 2015

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

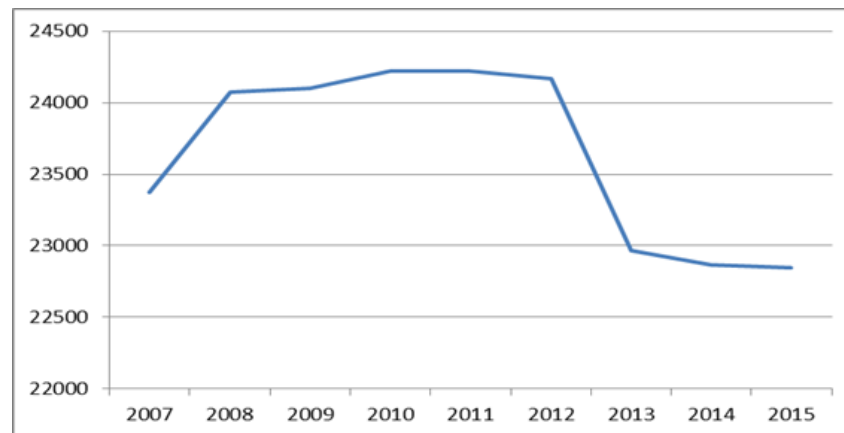
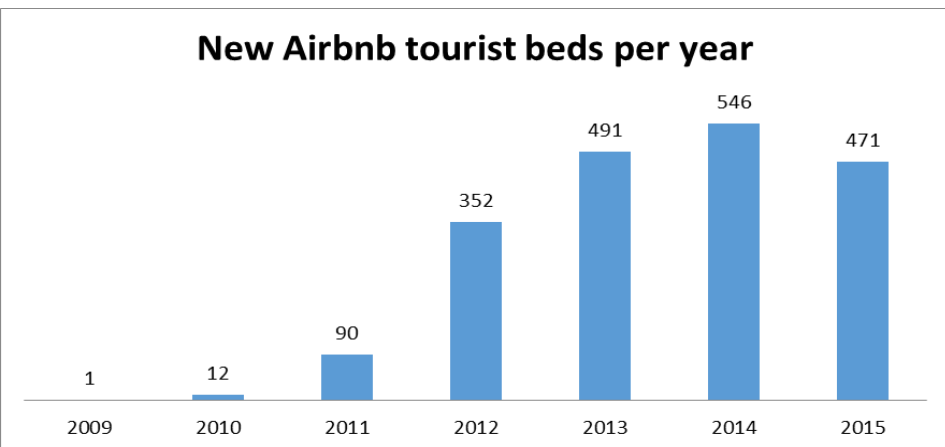
3. La irrupció de l'habitatge d'ús turístic (2010-present)



3. La irrupció de l'habitatge d'ús turístic (2010-present)

a) Disminució de població

New Airbnb tourist beds per year

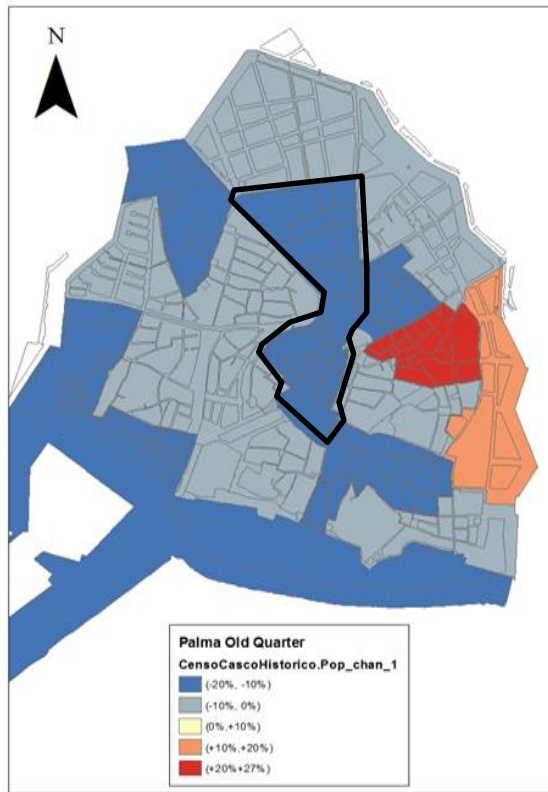


L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne

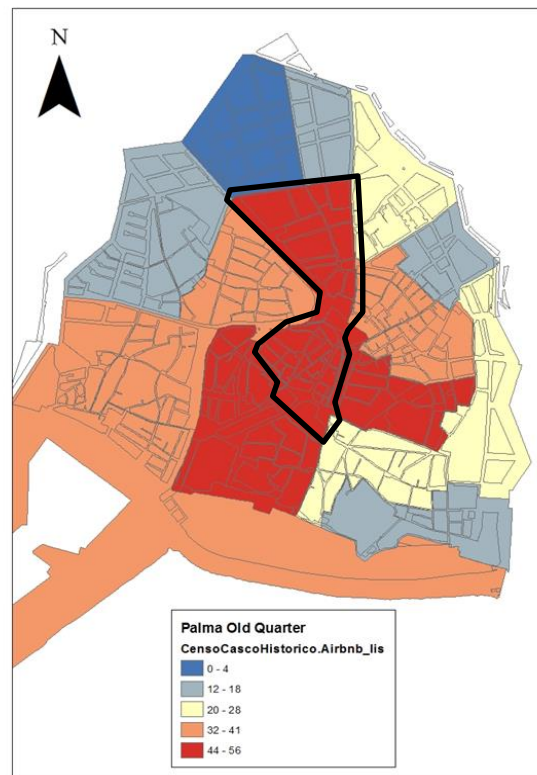


#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

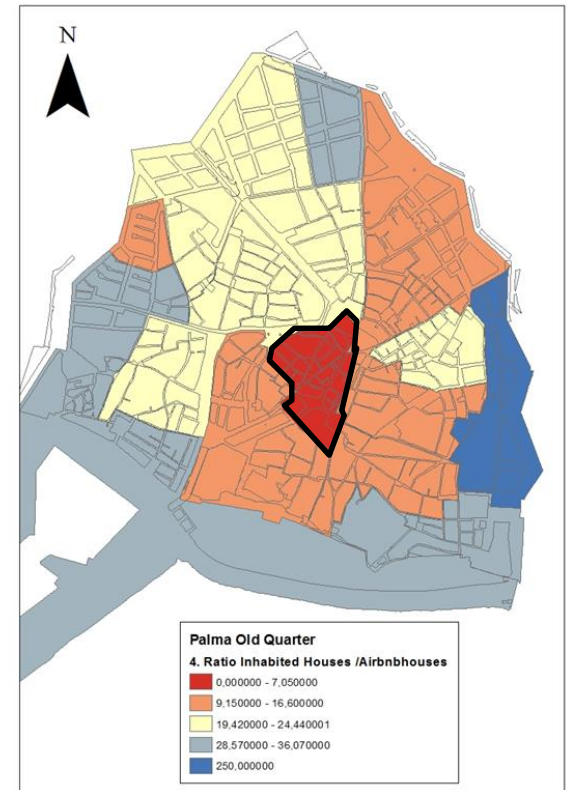
3. La irrupció de l'habitatge d'ús turístic (2010-present)



Canvis de població



Habitatges Airbnb



Habitatges Airbnb/
Habitatges Ocupats

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

3. La irrupció de l'habitatge d'ús turístic (2010-present)

b) pressions sobre el dret de l'habitatge : fronteres d'acumulació obertes per Airbnb

B1. Entre la disponibilitat mitjana actual de l'habitatge (314 dies a l'any) i la disponibilitat potencial (365 dies a l'any) days/year)

B2. Entre els preus del mercat de lloguer residencial (1337 €/mes de mitjana) i el potencial* del mercat de lloguer Airbnb (2304 €/mes)

B3. Entre l'oferta del lloguer residencial (entre 65 i 100) i en el mercat turístic (entre 500 i 800)

Conclusions

- El dret de l'habitatge a l'estat Espanyol està condicionat per l'activitat turística (a cada moment històric en forma d'un condicionament particular)
- Turisme ha estat responsable de la viabilitat de crèdit públic al franquisme per constructors i demanda
- Turisme ha ajudat a revaloritzar l'habitatge en la bombolla immobiliària: gran efecte riquesa i gran efecte pobresa
- A l'actualitat, Airbnb està possiblement provocant la pujada de preus i la disminució de les cases disponibles per llogar residencialment.
- A l'actualitat, el turisme via Airbnb està ajudant a la mobilització (novament) de l'habitatge com a bé de canvi i no com a bé d'ús.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq