

VIVIENDAS DE ALQUILER TURÍSTICO EN DONOSTIA: Lectura de la situación y propuestas para la solución

Desde que las plataformas de alquiler turístico se extendieron en todo el mundo (y en Donostia), han sido objeto de debate. Dada su gran influencia en la turistificación de la ciudad y en el mercado de la vivienda, los movimientos sociales organizados a favor de la habitabilidad de ciudades y territorios, los lobbies sectoriales con intereses económicos privados y las administraciones públicas han marcado sus posiciones. Estos últimos años hemos conocido en Donostia intentos de regulación, la suspensión de la normativa por parte de los tribunales, los choques de intereses entre propietarios de pisos turísticos y de hoteles... **La Plataforma de donostiarras por el decrecimiento turístico BiziLagunEkin aprovecha el análisis pormenorizado de las características de este fenómeno en Donostia realizado por Haritik Hirira para exponer su visión de este ámbito y lanzar algunas propuestas para abordarlo.**

VIVIENDA Y ALQUILER TURÍSTICO

El derecho a la vivienda fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Partiendo de ahí, la legislación vigente también reconoce este derecho. Como todo derecho fundamental, debería estar garantizado para toda la ciudadanía. Hoy en día en Donostia no se garantiza el derecho a la vivienda; incluso vivimos una situación de emergencia habitacional que afecta a gran parte de la población.

Sufrimos una vulneración masiva de derechos. Los que se enriquecen a través de la especulación inmobiliaria vulneran el derecho de miles de personas y, por tanto, el de la especulación no es un negocio lícito. No se debería regular, sino dar los pasos necesarios para que desaparezca. En este sentido, la vivienda no debería entenderse dentro de la dinámica de la propiedad privada, sino desde la perspectiva de la satisfacción de las necesidades básicas de las personas. Por eso, cuando las políticas de vivienda y las normativas ofrecen y protegen oportunidades para la especulación **priman el negocio de unos pocos**, aumentando y agravando el problema para la mayoría.

Siendo la emergencia habitacional uno de los principales problemas sociales de Donostia, es un deber prioritario responder con firmeza y determinación. No se puede demorar más la solución a este problema estructural. En este sentido, **urge limitar el precio de los alquileres**. Aunque en estos momentos está en discusión, los sectores más poderosos hacen fuerza para frenar lo que hace tiempo que debería estar aplicado.

La turistificación de la ciudad y el aumento de la emergencia habitacional son fenómenos interrelacionados. El número de turistas que recibe Donostia, el número de plazas hoteleras que se ofertan y el número de pisos turísticos, por ejemplo, han experimentado un importante crecimiento en los últimos cinco o seis años. En estos años los precios de compraventa y alquiler de viviendas también han experimentado un incremento más allá de lo habitual. Al igual que otros problemas

actuales de la ciudad, la emergencia habitacional requiere **un giro estratégico hacia el decrecimiento turístico.**

En cuanto a los pisos de alquiler turístico, la actitud de las instituciones públicas en los últimos años ha sido radicalmente errónea y las decisiones adoptadas muy contraproducentes. A nivel de discurso, cuando en 2017 se abrió el debate público sobre el aumento de los pisos turísticos, se intentó negar el problema. Los meses siguientes se dedicaron a negar el impacto del problema, tratando de ocultar su vinculación con el precio de las viviendas habituales. Después hicieron un intento de negar la extensión del problema, como si se limitara a unos pocos barrios y zonas concretas. Y lo que niegan hoy es la posibilidad y capacidad de los poderes públicos para intervenir en el problema. Se han ido adaptando dando pasos atrás en el discurso a medida que iban perdiendo credibilidad ante la sociedad, para negarse a obstaculizar la actividad ilícita de los apartamentos turísticos. Hoy, dado que se acerca el próximo ciclo electoral, **los que durante años han trabajado por mantener contentos a los especuladores y acelerar la turistificación empiezan a escenificar un discurso responsable.**

MEDIDAS URGENTES

Existen medidas de aplicación urgente y necesaria. Se trata de medidas para derogar las condiciones que hasta ahora han permitido utilizar las viviendas como negocio.

- **Hay que superar la lógica de zonas.** En la actualidad las condiciones de implantación de los pisos turísticos en Donostia varían según un mapa zonal dibujado arbitrariamente (o sin justificar con criterios objetivos) por el gobierno municipal. No tiene sentido actuar así porque, aunque la actividad turística es mayor y más visible en algunas zonas, la turistificación afecta a toda la ciudad. Los efectos de la emergencia habitacional, el impacto del alquiler turístico y el aumento de los precios se dan en todos los barrios en una medida preocupante. De hecho, la onda ya se ha extendido a las localidades colindantes, más allá de los límites de la ciudad.
- **Deben establecerse límites a la acumulación de propiedades.** En la ciudad donde hay una emergencia habitacional, está abierto el camino al enriquecimiento exponencial a través de la especulación y el alquiler turístico. El acceso a la vivienda está quedando sólo en manos de quien especula o de quien explota económicamente las viviendas. Así, la distancia entre los que más tienen y los que más necesitan es cada vez mayor. Se debe prohibir inmediatamente que un solo propietario tenga más de un piso destinado a la actividad turística.
- **Se debe prohibir la actividad de las empresas de gestión de pisos turísticos.** Las que se presentaron como plataformas de intercambio entre propietarios comunes, se han convertido en plataformas de inversión y explotación sistematizada de viviendas gracias a estas empresas que actúan como intermediarias. Las empresas encargadas de la gestión de decenas de pisos turísticos buscan aumentar la eficiencia y rentabilidad de los servicios mientras convierten al propietario en un mero inversor. Para ello se basan en la subcontratación.
- **Hay que garantizar un servicio público de inspección que se haga responsable del cumplimiento de las normativas y dotado de los medios adecuados.** En el Ayuntamiento de Donostia se creó un servicio que tenía, entre otras, la función de detectar pisos turísticos ilegales; pero no se dotó de los recursos necesarios y se dismanteló como si su cometido

hubiera terminado. Este tipo de servicio de inspección es la única garantía para frenar a quienes son maestros en aprovechar la ilegalidad y la falta de control de la ley para el negocio. Este servicio debería tener competencias sancionadoras y hacer uso de ellas.

PROPUESTAS PARA EL DECRECIMIENTO

De cara a neutralizar el impacto de los alojamientos turísticos en la emergencia de la vivienda, creemos que hay que limitar, reducir y erradicar los pisos de alquiler turístico de la ciudad a corto plazo. Para ello se deben implementar también medidas concretas que se enmarquen en la dirección estratégica hacia el decrecimiento turístico:

- **La medida compensatoria que está a punto de aplicarse en Iparralde es ejemplar.** Ya se aplica en varios territorios y ciudades de Francia (como París y las ciudades de su entorno, Burdeos, Lyon o Niza). El propietario que quiera poner en alquiler turístico una vivienda debe ofrecer como compensación otra vivienda que hasta entonces no se ofertara en el mercado de alquiler para todo el año, como alquiler de residencia habitual. De esta forma, el número de viviendas que se ofertan en alquiler para su uso residencial no se ve reducido a medida que se implanten viviendas turísticas. Es un modelo razonable, legal y eficaz.
- **Proponemos la implantación de una licencia decreciente y caducable.** Sería la principal herramienta para hacer la transición a un escenario sin alquiler turístico. A las viviendas para uso turístico que cuenten con licencia legal cumpliendo todos los requisitos actualmente vigentes, se les permitiría prorrogar la licencia hasta un máximo de 4 años. La licencia autorizaría un número determinado de días al año para poder alquilar cada una de estas viviendas. 150 días el primer año, 100 días el segundo, 50 días el tercero y 25 días el cuarto. Transcurrido este plazo y agotada la licencia, este propietario perdería la posibilidad de destinar legalmente otros pisos a alquiler turístico en Donostia. Asimismo, en caso de que este mismo piso cambiara de manos, el nuevo propietario tampoco podría destinarlo al alquiler turístico. Es una propuesta concreta, factible, legal y eficaz; que parte de la realidad actual, dando solución a un problema estructural a medio plazo.

La emergencia habitacional condiciona el proyecto de vida de las y los donostiarres, entre otras cosas, expulsando a cientos de vecinos y vecinas de la ciudad. La solución a este problema debe ser un objetivo prioritario y para ello hay que cortar el paso a los pocos que se enriquecen con el perjuicio a la mayoría. Ha llegado la hora de abordar con medidas contundentes el efecto de la turistificación de la ciudad en el mercado de la vivienda y **la plataforma BiziLagunEkin pone sobre la mesa estas propuestas concretas dirigidas a mejorar las condiciones de vida de las y los donostiarres para que podamos incidir en el debate de esta cuestión e impulsar conjuntamente su entrada en vigor.**