

259
OCTUBRE
2021

LA «GENERACIÓN DEL ALQUILER» EN LA ETAPA POSTPANDEMIA

Lorenzo Vidal, investigador posdoctoral, Instituto de Investigación Urbana y Vivienda, Universidad de Uppsala (Suecia); investigador asociado, CIDOB. @buenaventura_v

Los inquilinos están saliendo de la pandemia de la COVID-19 comparativamente peor parados que los propietarios de viviendas y luchan por reivindicar su lugar en sociedades todavía ancladas en la vivienda en propiedad. Mientras que los propietarios han experimentado ganancias patrimoniales y mayor seguridad de la tenencia, los arrendatarios han sido más propensos a sufrir estrés habitacional y riesgo de desahucio.

Las desiguales medidas de emergencia en respuesta a la crisis del coronavirus y la aceleración de los procesos de digitalización caracterizan el nuevo paisaje urbano. Una digitalización que añade otra capa de asimetrías a las ya de por sí desiguales relaciones en torno a la propiedad inmobiliaria.

Las movilizaciones sociales y los cambios en las políticas públicas están impulsado un *New Deal* para los inquilinos en el que destacan la regulación de los alquileres y la promoción de vivienda pública. Sin embargo, estas medidas se están topando con una fuerte resistencia y contraestrategias a fin de promover el endeudamiento hipotecario. La dirección que tomen estos procesos será crucial en la configuración de las bases sociales y económicas de la recuperación pospandemia.

¿Qué destino les depara a los millones de inquilinos que acumulan deudas y mensualidades impagadas cuando finalicen las medidas extraordinarias para el pago del alquiler y las moratorias de desahucios desplegadas en respuesta a la crisis de la COVID-19? Una encuesta realizada en agosto de 2021 por la **Oficina del Censo Estadounidense** concluyó que ocho millones de **estadounidenses** tenían rentas atrasadas, de los cuales tres millones y medio afirmaban estar en riesgo de desahucio. En el **Reino Unido**, una **encuesta a gran escala** llevada a cabo en mayo del mismo año advirtió de que 400.000 hogares que vivían de alquiler (el 5% de los arrendatarios) habían recibido una notificación de desahucio o bien se les había comunicado que podían ser desahuciados. Más de 80.000 familias expresaron su temor a ser desahuciadas en los próximos meses. En **España**, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) **estimó** en julio que cerca de 80.000 hogares se enfrentaban al riesgo de desahucio, cifra que supera los desahucios registrados durante el 2012, el año más duro de la crisis económica anterior.

Si la suerte de cada uno durante la pandemia del coronavirus ha estado ligada en gran medida al lugar que ocupa en la división internacional del trabajo, el siguiente factor más decisivo ha sido su situación respecto a la propiedad residencial. Las desigualdades en materia de vivienda se han hecho cada vez más evidentes, al convertirse el hogar en el refugio definitivo contra el virus. En este sentido, los propietarios de viviendas sin cargas hipotecarias han disfrutado de una cierta estabilidad y seguridad durante la crisis, mientras que la pérdida de ingresos ha acarreado estrés habitacional para los hipoteca-

dos y los inquilinos. Pero es que las medidas de emergencia, además, **han tendido a ser más generosas** con quienes están en vías de convertirse en propietarios que con quienes viven de alquiler, lo que ha inclinado aún más la balanza en contra de los inquilinos. Asimismo, **el aumento de los precios de la vivienda durante la pandemia** ha supuesto un impulso al patrimonio de los propietarios, mientras que los precios de los alquileres, en el mejor de los casos, solo están experimentando caídas temporales.

En el centro de estas desigualdades se encuentran los integrantes de la llamada «generación del alquiler» (*generation rent*), un grupo social formado entre la crisis económica de 2007-2008 y la crisis de la COVID-19. El mercado del alquiler privado resurgió de las cenizas del colapso hipotecario de la primera crisis, para proporcionar alojamiento a una cohorte poblacional

En el centro de estas desigualdades se encuentran los integrantes de la llamada «generación del alquiler» (*generation rent*), un grupo social formado entre la crisis económica de 2007-2008 y la crisis de la COVID-19.

caracterizada por un marcado sesgo generacional, de clase y urbano. Las consecuencias de este cambio en las trayectorias habitacionales se han hecho demasiado evidentes para los hogares que viven de alquiler y que ahora se enfrentan a la perspectiva de un desahucio. Aunque la disminución del acceso a la vivienda en propiedad presenta implicaciones más profundas y tiene repercusiones de mayor calado. Los bienes inmuebles son la **categoría de activos más grande del mundo** y la mayor parte de su valor corresponde a las viviendas, por lo que cómo se distribuye la propiedad de este activo no es un asunto menor. Además, la vivienda en propiedad ha sido el pegamento social del capitalismo en las décadas pasadas y un elemento esencial del *contrato social* en muchos regímenes democráticos liberales. Así, en aquellos lugares en los que esta fórmula se va desvaneciendo, surgen nuevos problemas, aunque también nuevas posibilidades.

Aportando una perspectiva histórica de la actual crisis de la vivienda, este artículo describe algunas de las principales dimensiones socioeconómicas y políticas que configuran las condiciones residenciales de las ciudades en el contexto de la pandemia. Se centra en aquellos países occidentales –en especial **Estados Unidos, España, Irlanda** y el **Reino Unido**– que estaban inmersos en la crisis hipotecaria hace más de una década y que ahora se enfrentan a una nueva crisis en un paisaje urbano transformado. Para los inquilinos que habitan en las ciudades de estos países, el futuro se debate entre

la lucha por un *New Deal*¹ que les garantice una vivienda de alquiler, estable y asequible, y las posibilidades de hipotecarse para subirse al carro de la propiedad inmobiliaria. Así pues, la senda que finalmente escojan los gobiernos y ciudadanos desempeñará un papel fundamental para sentar las bases sociales y económicas de la recuperación pospandemia.

Crisis en las sociedades de pospropietarios

Cuando la crisis económica de 2007-2008 truncó los sueños de quienes aspiraban a tener una vivienda en propiedad, todavía no estaba claro por cuánto tiempo dichos anhelos se postergarían. En general, tras más de una década, el porcentaje de personas propietarias de su vivienda, con contadas excepciones, ha decrecido y la pandemia no ha hecho más que frustrar las expectativas en este sentido. Así, a medida que se esfuma para muchos la promesa de la propiedad, también lo hace la estructura ideológica e institucional sobre la que esta se construyó. Y ello ocurre especialmente en aquellos países que han fomentado más la hipoteca como vía de acceso a la vivienda y que, desde entonces, solo han proporcionado una alternativa costosa y precaria en el mercado del alquiler privado. Estas **sociedades de pospropietarios** están echando de menos una aspiración social que sea ampliamente compartida y a la vez viable. ¿Qué es el «sueño americano» en **Estados Unidos**, la «democracia de propietarios» en el **Reino Unido** o la «sociedad de propietarios» en **España** sin las expectativas de tener una vivienda en propiedad? La decadencia de estos proyectos ha provocado una crisis de legitimidad política; de ahí el descontento popular y la agitación política de los últimos años, estrechamente relacionados con la evolución del mercado residencial.

La pandemia azotó estos países cuando aún no se habían recuperado por completo de los efectos de la crisis anterior. Hay determinantes estructurales que subyacen en esta situación. La crisis económica de 2007-2008 marcó el final de una forma de incorporación social basada en el binomio salario/hipoteca. A pesar de que la pata de los salarios ya se había empezado a tambalear a partir de la década de 1980, con la creciente precarización laboral, el binomio se siguió manteniendo durante años gracias al crédito barato y al endeudamiento hipotecario. Las ayudas públicas también fueron una suerte de muleta como «salario social» en esta ecuación. Sin

1. En este contexto, el concepto de *New Deal* (Nuevo Acuerdo) para los inquilinos lo han usado actores políticos, como los nuevos gobiernos **escocés** e **irlandés** y el **Partido Laborista** en las últimas elecciones del Reino Unido, para englobar paquetes de políticas dirigidas a facilitar a los inquilinos una vivienda más segura, estable y asequible.

embargo, desde la gran crisis económica, ni el mercado laboral ni el hipotecario han sido capaces de restablecer este vínculo, y tampoco se ha producido una alternativa. La pandemia, además, interrumpió una *recuperación* poscrisis larga e incompleta. Este es el panorama al que regresó la gente tras los confinamientos.

La vivienda en propiedad proporcionaba una forma de «bienestar basado en activos» que compensaba en parte los recortes del Estado del bienestar. Ahora, con menos propietarios, se ha vuelto a exigir más al Estado; pero este, tras haber minado sus funciones de provisión de bienestar, está mal dotado para dar una respuesta adecuada. Si bien las instituciones del Estado del bienestar ya estaban deterioradas al inicio de la anterior crisis económica, los años de austeridad posteriores debilitaron aún más su capacidad para lidiar con choques externos como la pandemia de la COVID-19. La novedad esta vez ha sido el despliegue de cuantiosos recursos públicos en forma de paquetes de estímulo y fondos de recuperación. Sin embargo, a no ser que una cantidad significativa de dichos recursos se destine a reconstruir estas instituciones públicas mermadas, las expectativas de alcanzar una recuperación igualitaria o estable son bajas.

Una recuperación «a dos velocidades»

La posibilidad de que la recuperación económica tras la pandemia se produzca «a dos velocidades» es objeto de un amplio debate. Mientras que algunos sectores económicos se han visto perjudicados por las medidas de contención contra el coronavirus, otros han resultado relativamente indemnes. Cuando se produjo la intervención gubernamental para proteger los ingresos, se hizo de tal forma que se benefició a la mayoría de las personas con empleo formal y estable, dejando en el limbo a muchos trabajadores precarios e informales. Asimismo, se trazó otra línea divisoria entre propietarios y no propietarios de inmuebles residenciales, es decir, entre ganancias patrimoniales y seguridad en la tenencia, por un lado, y estrés habitacional y amenaza de desahucio, por el otro. Estas líneas divisorias en gran medida se han superpuesto, ensanchando la diferencia entre los *ganadores* y los *perdedores* de los hechos acontecidos en los últimos dos años. Los trabajadores jóvenes y precarios y las personas que viven de alquiler engrosan las filas del último grupo.

Estas desigualdades llevan tiempo fraguándose y se afianzarán en los próximos años. En su famoso tratado sobre la desigualdad, Thomas Piketty (2013) sostenía que el capitalismo occidental se había vuelto «patri-

monial» y que la propiedad inmobiliaria es un aspecto fundamental en los patrones de desigualdad que se reproducen a través de la herencia. Desde la publicación de este libro, la desigualdad anclada en la propiedad inmobiliaria no ha hecho más que aumentar, en gran parte por las políticas monetarias de tipos de interés excepcionalmente bajos y la expansión cuantitativa (*quantitative easing*), que no solo han impulsado la revalorización de los activos, sino que también han ayudado a potenciar las estrategias rentistas. En este sentido, muchos propietarios de bienes inmuebles han aprovechado su patrimonio para participar en el mercado del alquiler privado como arrendadores.

A medida que un sector de la sociedad extrae rentas de otro, las divergencias de intereses formados en torno a las relaciones de propiedad se acentúan. La demanda de suspensión del pago del alquiler como medida de

A medida que un sector de la sociedad extrae rentas de otro, las divergencias de intereses formados en torno a las relaciones de propiedad se acentúan. Durante el confinamiento, los flujos económicos no esenciales quedaron interrumpidos, pero los pagos de los alquileres se mantuvieron.

emergencia durante la pandemia es un buen ejemplo de ello. A pesar de las campañas de las asociaciones de inquilinos, los gobiernos rechazaron esta propuesta con el argumento de que perjudicaría a los pequeños y medianos tenedores. Así pues, no solo a los inquilinos se les ha privado de la posibilidad de obtener ganancias patrimoniales en un mercado inmobiliario cada vez más inasequible, sino que estos también han estado transfiriendo de manera sistemática un gran porcentaje de sus ingresos a los arrendadores, independientemente de las circunstancias. Durante el confinamiento, los flujos económicos no esenciales quedaron interrumpidos, pero los pagos de los alquileres se mantuvieron.

¿Hacia un *New Deal* para los inquilinos?

El retroceso en el acceso a la vivienda en propiedad ha puesto sobre la mesa la cuestión de las formas alternativas de incorporación social. Los «contratos sociales» que incluían la promesa, actualmente quebrantada, de tener una casa en propiedad todavía no se han reformulado ni restablecido. Cada vez son más los inquilinos que luchan por encontrar su lugar en las sociedades asentadas sobre la propiedad inmobiliaria. De esta forma, las desigualdades entre los propietarios de vivienda y los no propietarios se empiezan a cuestionar, como atestiguan los cambios legislativos y políti-

cos de los últimos años. Estas iniciativas prefiguran un *New Deal* para los inquilinos –que se puede concretar en nuevos controles sobre el mercado del alquiler y en la provisión de viviendas públicas en régimen de alquiler– que actualmente se encuentra en medio de turbulentos procesos constituyentes.

Tras décadas de liberalización del mercado, quizá la novedad más destacable ha sido el regreso de los controles sobre el precio de los alquileres. En 2015, se aprobaron medidas de control del precio del alquiler en **París** y en **Berlín** y, dos años después, en **Irlanda**. En 2020, **Berlín** endureció aún más las regulaciones, congelando los precios durante cinco años. En **Cataluña** se aprobó una **ley para el control del precio del alquiler**, y en muchos estados y ciudades de los Estados Unidos (entre ellos **California** y la ciudad de **Nueva York**) también se implantaron o endurecieron los controles sobre los

Quizá la novedad más destacable ha sido el regreso de los controles sobre el precio de los alquileres. En 2015, se aprobaron medidas de control del precio del alquiler en París y en Berlín y, dos años después, en Irlanda. Estos cambios se están impulsando desde las ciudades y se encuentran con resistencias desde arriba.

alquileres. En 2021, el Gobierno **escocés** anunció la introducción de controles sobre los alquileres en el marco de su **programa político** y, ese mismo año, el Gobierno de **España** introdujo controles parciales sobre los alquileres en su nueva Ley de Vivienda. Así pues, los controles sobre el precio de los alquileres vuelven a estar cada vez más presentes en las agendas políticas.

Por otro lado, se han adaptado otras medidas a la nueva estructura de la propiedad que ha emergido en los últimos años. La clase arrendadora se ha diversificado y ahora abarca un abanico más amplio de actores. Aunque destacan los fondos de inversión internacionales, también se incluyen profesionales adinerados, *creativos* de éxito, pensionistas más o menos acomodados, así como herederos de bienes inmuebles. Todos ellos se han unido a las filas de los arrendadores tradicionales y a la burguesía terrateniente urbana. En este contexto, en cuanto a derechos y responsabilidades se refiere, ha empezado a surgir una distinción entre los grandes y los pequeños arrendadores. En **España**, las recientes legislaciones de ámbito estatal y catalán surgidas a partir de iniciativas legislativas populares y de medidas de emergencia frente a la pandemia, por ejemplo, imponen nuevas obligaciones sociales a los grandes te-

nedores, como el hecho de ofrecer facilidades para el pago del alquiler a los inquilinos empobrecidos. Una distinción similar se establece en el ámbito digital entre las grandes y las pequeñas plataformas digitales, en el marco de la próxima Ley de Servicios Digitales de la Unión Europea (UE). Estas novedades parecen indicar que un mayor patrimonio conlleva una mayor responsabilidad, lo que implica que la concentración privada de la propiedad sobre los recursos y las infraestructuras clave –característica del actual «**capitalismo rentista**»– no puede ignorar sus funciones sociales. Otras iniciativas, como el **referéndum** celebrado en Berlín para expropiar viviendas a grandes tenedores para su socialización, han ido un paso más allá a la hora de oponerse a la naturaleza privada de tales concentraciones de propiedad. En síntesis, han ido surgiendo nuevas formas de hacer frente a los grandes rentistas.

Estos cambios se están impulsando desde las ciudades y se encuentran con resistencias desde arriba. A medida que la presión de los inquilinos va ascendiendo en la jerarquía institucional, esta halla más resistencia en los niveles más alejados de su base de poder urbano. Así, por ejemplo, la congelación del precio de los alquileres de Berlín se suprimió solo un año después de su introducción, ya que el Tribunal Constitucional alemán falló que la ciudad-Estado no tenía jurisdicción en la materia. La ley catalana de control del alquiler también está a la espera de una respuesta en esta línea

por parte del Tribunal Supremo. París sufrió la anulación de sus controles a los alquileres por parte de los tribunales y solo consiguió reintroducirlos con la aprobación de una nueva ley nacional. La regulación de las plataformas digitales de alquiler turístico también es un ejemplo ilustrativo de esta dinámica. Los gobiernos de las ciudades presionan para que se modifiquen las leyes de la UE que han sido un obstáculo para sus regulaciones locales (Vidal, 2019). Hasta la fecha, sus reivindicaciones solo son **parcialmente satisfechas** por la próxima Ley de Servicios Digitales de la UE. Así pues, el *New Deal* para los inquilinos está íntimamente relacionado con una política de escala.

La intermediación digital entre inquilinos y propietarios distanciados socialmente

La pandemia ha abierto la puerta precipitadamente, en palabras de **Naomi Klein (2020)**, a un «*New Deal* sobre las pantallas». Los confinamientos proporcionaron la oportunidad de llevar a cabo experimentos de gran envergadura en el ámbito de la intermediación digital de las relaciones sociales. Partiendo de su concepto de la «doctrina del shock», Klein sostiene que ese momento

de excepcionalidad disparó los procesos de digitalización, incluyendo la vigilancia remota y la obtención de datos, lo cual prefigura un «futuro en el que nuestros hogares dejarán de ser espacios exclusivamente personales». En este contexto, los arrendadores aprovechan la COVID como excusa (el fenómeno conocido como *COVID-washing*) para la implantación de nuevas tecnologías que permitan aunar más las prácticas de alquiler con la obtención y la gestión de datos. La adopción de sistemas de gestión inmobiliaria en línea, por ejemplo, ha contribuido al cumplimiento de las medidas de distanciamiento social, pero también ha suprimido el espacio de la negociación cara a cara para los inquilinos que sufren estrés económico y, a la vez, ha aumentado la cantidad de datos que se recogen sobre ellos. En pleno confinamiento, empresas tecnológicas de evaluación de inquilinos, como Naborly, **solicitaron a los arrendadores que los informaran** sobre los arrendatarios con demoras en el pago de los alquileres. Ello va a implicar que el hecho de sufrir dificultades en una época excepcional no pase desapercibido en sus futuras calificaciones como inquilinos. Estos casos ponen de manifiesto que la intermediación digital puede aumentar las desigualdades sociales y también nos alertan de los peligros que acarrea una expansión de dicha intermediación.

Investigadores urbanos han acuñado términos como el «**internet de los arrendadores**» y las «**tecnologías de los arrendadores**» para conceptualizar las formas en las que los propietarios están empleando los procesos de digitalización para transformar el mercado del alquiler. Estas tecnologías han sido fundamentales, por ejemplo, en la adquisición y la gestión remota de grandes carteras de viviendas dispersas por parte de fondos internacionales. Plataformas digitales como Airbnb también han facilitado el traspaso de viviendas al sector más lucrativo del alquiler turístico, un proceso que ha causado el desplazamiento masivo de residentes locales. La digitalización añade otra capa de asimetrías organizativas y de acceso a la información a las relaciones de propiedad, ya de por sí desiguales. Los propietarios conocen cada vez más detalles sobre sus inquilinos, mientras que la información sobre los arrendadores permanece en gran parte inaccesible. Las plataformas de alquiler turístico incluyen listados de pisos turísticos ilegales cuyas ubicaciones no se comparten con las autoridades municipales. En estos casos, las leyes de protección de datos, responsabilidad y privacidad están diseñadas de tal manera que han acabado protegiendo a los poderosos y exponiendo a los débiles. En definitiva, el control de los datos y las infraestructuras digitales adquiere una importancia cada vez mayor en la configuración de las relaciones de poder en materia de vivienda.

Así pues, en respuesta a esta nueva coyuntura, el desarrollo de infraestructuras digitales por y para los inquilinos se ha convertido en un aspecto decisivo en las prácticas y las políticas en materia de vivienda que buscan reequilibrar la escala. Un excelente ejemplo del primer caso es una **herramienta de búsqueda en línea** que han creado activistas de la vivienda en los **Estados Unidos**, a partir de cartografiar estructuras de propiedad y recopilar datos históricos de desahucios. Su objetivo es facilitar la organización de los inquilinos de diferentes edificios pertenecientes al mismo propietario y así reforzar su poder de negociación colectiva. Por lo que respecta a las iniciativas impulsadas por las autoridades públicas, un recurso útil es la **base de datos de propietarios deshonestos** gestionada por los distritos de **Londres** para señalar y denunciar a los arrendadores y a las agencias que han sido enjuiciadas o multadas. La finalidad es pre-

El control de los datos y las infraestructuras digitales adquiere una importancia cada vez mayor en la configuración de las relaciones de poder en materia de vivienda.

venir que vuelvan a actuar ilegalmente y empoderar a los inquilinos y a las autoridades públicas para que les rindan cuentas. En **Barcelona**, el Ayuntamiento ha creado un **buscador en línea de alojamientos turísticos** que permite la colaboración ciudadana para identificar pisos turísticos sin licencia. También ha creado una **instituto de investigación** para la producción de datos sobre inmuebles en alquiler y sus precios, como alternativa a la información generada por portales privados. En **España**, los inquilinos y las autoridades públicas han dependido excesivamente de la información procedente de portales actualmente investigados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), presuntamente por **haber fijado precios**. En definitiva, las herramientas digitales también pueden ser más estratégicas que nunca para los inquilinos, en el marco de la aceleración de la digitalización del sector de la vivienda de alquiler.

¿Fabricar propietarios de viviendas para el mundo pospandemia?

Las perspectivas de una conflictividad social y una prolongada crisis de legitimidad política son problemáticas para quienes gobiernan las sociedades de *pospropietarios*. Una de las posibles respuestas sería un *New Deal* para los inquilinos. En este sentido, algunas autoridades públicas también han empezado a promover vivienda de alquiler público y asequible tras años de desinversión y privatización. Ejemplo de ello son algunos ayuntamientos del **Reino Uni-**

do, que han empezado a **construir de nuevo vivienda propia** después de casi cuatro décadas, así como el del Gobierno de **España**, cuyos dos últimos planes estatales de vivienda se han centrado en aumentar el stock de vivienda de alquiler asequible, rompiendo la tradición de fomentar la vivienda de propiedad. Sin embargo, los recursos que se han movilizado para cambiar las tendencias han sido insuficientes, lo que ha incentivado la búsqueda de colaboraciones público-privadas, amenazando de nuevo la asequibilidad. También se han reactivado las alianzas entre los sectores de la vivienda pública, cooperativa y sin ánimo de lucro; aunque son iniciativas todavía relativamente marginales. La próxima «oleada de renovación» (*Renovation Wave*) vinculada a los fondos del Plan de recuperación para Europa (*Next Generation EU*), por su parte, ayudará a rehabilitar el parque de vivienda pública existente, pero apenas contribuirá a aumentar la oferta (Delclós y Vidal, 2021). En paralelo a estos retos, ha resurgido un horizonte alternativo rival: la reactualización del proyecto de la vivienda en propiedad. Se trata de «transformar la *generación del alquiler* en la *generación de la compra*», según ha afirmado recientemente el Gobierno británico.

En comparación con un inquilinato potencialmente rebelde, el surgimiento de una nueva generación de propietarios es una perspectiva más atractiva para algunos sectores. La autodisciplina individual que fomentan las hipotecas es fundamental para las estrategias basadas en «gobernar mediante la deuda» (Lazzarato, 2015), que no funcionan en el caso de los inquilinos. Además, se espera que expandir la vivienda en propiedad pueda contribuir a reconstruir cultural y materialmente las debilitadas clases medias, ayudando así a destensar el ambiente social y político. Por otro lado, las conexiones entre la «generación del alquiler» y la «generación de izquierdas» (Milburn, 2019) añaden una dimensión política partidista al debate sobre las estructuras de la propiedad de la vivienda; aunque las posiciones a lo largo del espectro ideológico son variadas. *The Economist*, por ejemplo, que dista mucho de ser un medio de comunicación de izquierdas, publicó un **reportaje especial** en 2020 en el que argumentaba que «la vivienda en propiedad es el mayor error de la política económica de Occidente», debido a su papel en la creación de burbujas inmobiliarias y desigualdades intergeneracionales, lo que ha generado inestabilidad económica y política.

En cualquier caso, habida cuenta de las condiciones estructurales de los mercados laboral y residencial, en la actualidad se debe *fabricar* políticamente una nueva generación de propietarios de viviendas. En abril de 2021, la visión acerca de la «generación de la compra» del Gobierno británico vino acompañada por la introducción de un **plan de garantía hipotecaria**, además de su programa de ayuda a la compra que ya estaba en funcionamiento. Gracias a estos planes,

quienes compran por primera vez una vivienda solo deben pagar una entrada equivalente al 5% del precio total. Entonces el Gobierno avala un 80% de la deuda restante o presta a los compradores hasta el 20% (el 40% en **Londres**) del coste total de la vivienda. Estas iniciativas han inspirado propuestas similares en países como **España**, lanzadas por figuras relevantes del **sector bancario** y de la **oposición** conservadora. No obstante, dichos programas no están en consonancia con el espíritu de los acuerdos internacionales de Basilea III sobre las regulaciones bancarias, que buscaban responder a la crisis económica de 2007-2008 limitando el sobreendeudamiento hipotecario, entre otras prácticas. La propiedad de la vivienda se ha construido históricamente sobre la base de los recursos públicos, ya fuere a través de ayudas directas e indirectas y/o de la privatización de vivienda pública. A estas alturas, el sector público debería preguntarse si realmente vale la pena el gasto y el riesgo.

Esta investigación ha recibido financiación del programa de innovación e investigación de la Unión Europea Horizonte 2020 en el marco del acuerdo de subvención Marie Skłodowska-Curie n° 101026179.

Referencias bibliográficas

Delclós, Carlos y Vidal, Lorenzo. «Beyond renovation: Addressing Europe's long housing crisis in the wake of the COVID-19 pandemic». *European Urban and Regional Studies* (2021) (en línea) <https://doi.org/10.1177/09697764211043424>

Lazzarato, Maurizio. *Governing by Debt*. Cambridge, MA: Semiotexte MIT Press, 2015.

Milburn, Keir. *Generation Left*. Oxford: Polity, 2019.

Piketty, Thomas. *Le capital au xxie siècle*. París: Seuil, 2013. (En castellano: *El capital en el siglo XXI*. México: Fondo de Cultura Económica, 2014)

Vidal, Lorenzo. «Cities versus short-term rental platforms: the European Union battle». *CIDOB Notes Internationals*, n.º 222 (December 2019) (en línea) https://www.cidob.org/publicaciones/serie_de_publicacion/notes_internationals_cidob/n1_222/cities_versus_short_term_rental_platforms_the_european_union_battle