

La vivienda ecológica compromete el bolsillo, pero no tiene por qué ser así

Article by **Julietta Perucca**

October 31, 2023

En su empeño por alcanzar la eficiencia energética, las autoridades políticas descuidan el hecho de que las reformas encarecen los alquileres para la población vulnerable. La única forma de conciliar derecho básico a la vivienda con reducción de emisiones consiste en garantizar una protección social sólida y abandonar la financiarización.

La crisis climática y la crisis inmobiliaria están sumidas en un círculo vicioso. El sector inmobiliario es responsable de cerca de una quinta parte de las emisiones de carbono a nivel global, agravando el cambio climático tanto por la energía destinada al consumo de las viviendas como por la energía empleada en construcción y demolición. Todo esto contribuye a un clima cada vez más cálido e impredecible, que a su vez provoca el encarecimiento o la insalubridad de los hogares debido al aumento del calor, la subida del precio de los seguros o cosas aún peores. Las catástrofes provocadas por fenómenos climáticos ya se han convertido en la principal causa de desplazamientos de población a nivel interno. Alrededor de 20 millones de personas se ven obligadas a abandonar sus hogares cada año por esta razón. Se calcula que 1200 millones de personas podrían acabar desplazadas en todo el mundo de aquí a 2050.

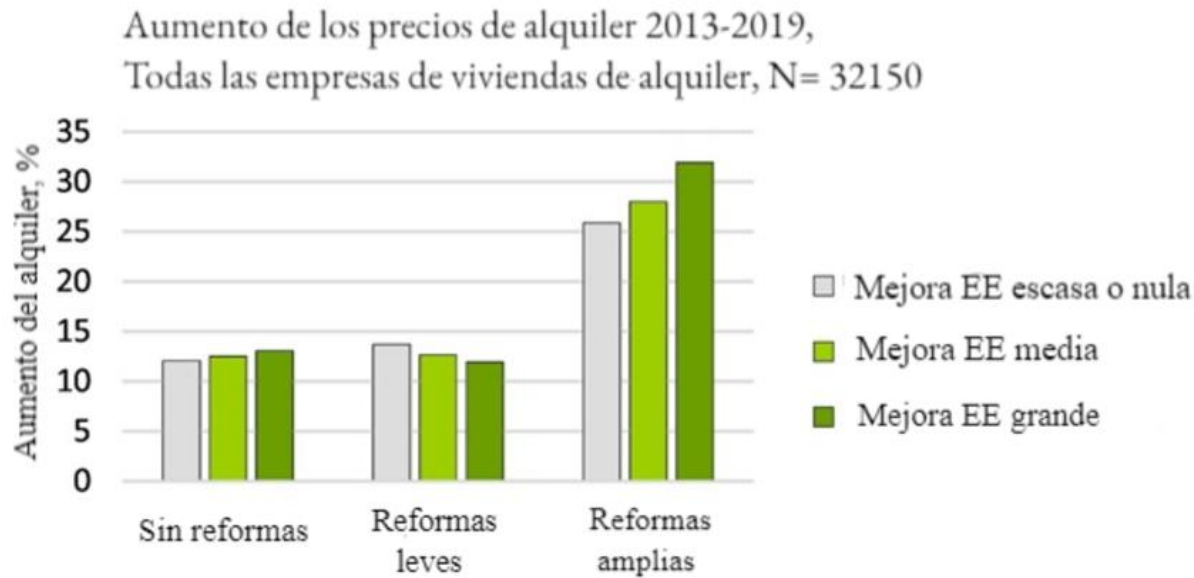
Aunque el sur global sufrirá las consecuencias más graves, Europa también se verá afectada. Sus países no solo tendrán que hacer frente a los efectos directos del cambio climático en su propia población, sino que también tendrán que gestionar una oleada de refugiados climáticos. Esta situación se plantea en medio de la crisis actual de la vivienda, que afecta a todo el mundo y también a la UE, donde en el año 2021 más de una de cada diez personas destinaba más del 40% de sus ingresos a la vivienda.

Europa cuenta con un plan para reducir en un 60% las emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios antes de que acabe esta década. Dado que los edificios son responsables del 36% de las emisiones de gases de efecto invernadero de la UE, alcanzar estas metas será crucial para lograr los objetivos climáticos comunes. Sin embargo, estas metas podrían agudizar la crisis de la vivienda y la desigualdad si no se abordan de forma correcta.

¿Cuánto más eficiente, más caro?

Se afirma con frecuencia que las reformas encaminadas a aumentar la eficiencia energética suponen un ahorro a largo plazo para sus inquilinos, ya que reducen los costes de calefacción y refrigeración. No obstante, algunos estudios revelan que la realidad es mucho más compleja. Uno de ellos se llevó a cabo en Suecia. El objetivo era analizar qué ocurría realmente con los inquilinos cuyas viviendas se habían sometido a proyectos de rehabilitación energética entre los años 2013 y 2019.

La buena noticia es que las modestas renovaciones ecológicas se tradujeron en un alivio financiero para los inquilinos. No obstante, en el caso de los proyectos de más calado la carga financiera se trasladó de manera ostensible a los arrendatarios. Los precios de los alquileres (incluyendo los gastos de calefacción) aumentaron más de un 30 % en los hogares que acometieron grandes reformas ecológicas. Comparemos esta cifra con el aumento del 12 % en los precios de alquiler de las viviendas sin renovar.



En España, la mayoría de los inquilinos ya destinan más del 30% de sus ingresos a la vivienda. Es probable que el parque de viviendas tenga que acometer importantes reformas para cumplir con la Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD), que aún está en fase de negociación. Según los registros gubernamentales de viviendas con calificación energética, más del 80 % de las viviendas españolas tendrían que reformarse para cumplir los mínimos de eficiencia energética propuestos por el Parlamento Europeo antes de que puedan alquilarse o venderse después del año 2033. Sin unas limitaciones o controles estrictos sobre el alquiler, esta situación podría convertirse en una auténtica pesadilla para muchos inquilinos.

En Estados Unidos, los estudios reflejan una preocupación similar por las mejoras. Un estudio dirigido a la ciudad de Filadelfia concluyó que las infraestructuras ecológicas resilientes, pese a ser muy encomiables, pueden aumentar sin querer el riesgo de gentrificación en los barrios con menores ingresos, desplazando así a la población más pobre a zonas más expuestas al cambio climático.

Un atolladero para la clase política

La reducción de las emisiones en las viviendas ya se considera una cuestión políticamente delicada en Europa. En Alemania, las encuestas apuntan a que el proyecto de ley para prohibir los nuevos sistemas de calefacción de gasóleo y gas a partir de 2024 hizo que el Partido Verde perdiera un gran apoyo en las urnas. Sus detractores señalaron que la medida podría empobrecer a la ciudadanía, ya que los hogares con menos ingresos simplemente no pueden permitirse la inversión inicial en bombas de calor. El proyecto de ley, conocido como la “prohibición de calderas”, acabó moderándose. A pesar de ello, recibió numerosas críticas por parte de la oposición y los sectores conservadores antes de que fuera aprobado por el Bundestag el 8 de septiembre.

Ahora bien, Andree Boehling, experto en energía de Greenpeace, advierte que la crisis climática no puede esperar. Según explicó a NPR: “Cualquier especialista en energía te dirá que no hay ninguna duda de que la revisión y actual versión de este proyecto de ley impedirá que Alemania alcance sus objetivos de protección medioambiental para el año 2030”.

De forma paralela, la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) denuncia en su informe sobre la exclusión de la vivienda de 2022 que las renovaciones ecológicas acentúan la desigualdad. Al mismo tiempo que los propietarios obtienen préstamos y subvenciones de la banca pública alemana para hacer que sus viviendas sean más eficientes, el derecho a una “tasa de modernización” les

permite encarecer los alquileres hasta un 8 % para compensarlo, algo que puede convertirse en una carga para los inquilinos y desembocar en “desahucios por reformas”.

Dividendos sobre las personas sin hogar

En el marco de la dinámica actual del mercado, las sociedades se encuentran ante la disyuntiva de alcanzar los objetivos de la vivienda o las metas medioambientales. Pero no tiene por qué ser un juego de suma cero. Es necesario trascender el modelo actual de financiarización de la vivienda. La financiarización de la vivienda (es decir, la valoración de los hogares según su potencial para generar beneficios en vez de por su función social) ha desempeñado un papel decisivo en el marco mundial del sector inmobiliario, sobre todo desde los albores del neoliberalismo en la década de 1970. Su encarnación moderna y más agresiva es aún más joven y se remonta a las secuelas de la crisis financiera de 2008. Fue entonces cuando los inversores institucionales se abalanzaron sobre el filón de las ejecuciones hipotecarias, empleando y creando nuevas herramientas financieras para adquirir miles de viviendas a precios muy rebajados.

En el marco de la dinámica actual del mercado, las sociedades se encuentran ante la disyuntiva de alcanzar los objetivos de la vivienda o las metas medioambientales.

Las viviendas se convirtieron en una categoría de activos cada vez más atractiva en Europa y otras regiones. Berlín, por ejemplo, ha sido testigo de la adquisición masiva de viviendas en alquiler por parte de propietarios institucionales como Vonovia, Blackstone y fondos de pensiones por valor de más de 40 000 millones de euros, una tendencia que se aceleró durante la pandemia. La transformación de las viviendas en un medio para aumentar los ingresos y los dividendos de los accionistas ha perjudicado a la clase no propietaria, ya que los precios de los alquileres y las viviendas han aumentado mucho más deprisa que los ingresos. Este modelo ha provocado el desarraigo de las personas de sus comunidades, ha impedido a una generación de jóvenes independizarse de las casas de sus padres y ha abocado a muchas personas a vivir en la calle. Se calcula que el número de personas que duermen al raso en la UE aumentó alrededor de un 70 % entre los años 2010 y 2020.

¿Construir, construir y más construir?

Igual de preocupante es el hecho de que la financiarización de la vivienda contribuya de forma directa a la crisis climática, cada vez más acuciante. Entre los gobiernos predomina la idea de que, si se incentiva a las entidades con ánimo de lucro para que construyan más viviendas, el mercado se verá colmado de una nueva oferta y así se atajará el problema de la asequibilidad. Sin embargo, la realidad es muy distinta. En lugar de construir aquello que es necesario, los agentes privados no regulados se vuelcan una y otra vez hacia la opción más rentable: la construcción de viviendas de lujo en vez de viviendas asequibles.

La construcción de viviendas puede suponer hasta el 75 % de las emisiones de carbono de un edificio a lo largo de un ciclo de vida habitual de 60 años, por lo que estas construcciones aumentan las emisiones globales y ocupan un espacio desmesurado en las ciudades sin contribuir a paliar la crisis de la accesibilidad económica. Según las estimaciones de las nuevas teorías económicas, si se pretende que Europa se mantenga dentro de su presupuesto de carbono solo podrán construirse 176 000 viviendas al año como máximo. Esta cifra es demoledora si se tiene en cuenta que Alemania por sí sola se ha comprometido a construir 400 000 nuevas viviendas al año.

Hay que aprovechar al máximo las estructuras existentes, en lugar de seguir un modelo intensivo en carbono basado en la demanda al sector privado de “construir, construir y construir”. Ahora bien, la financiarización a menudo desemboca en todo lo contrario. Basta con echar un vistazo a los apartamentos de lujo vacíos que hay repartidos por ciudades de todo el mundo y es que estos edificios no se consideran viviendas, sino una forma cómoda de blanquear dinero o de inmovilizarlo para generar beneficios. El número de viviendas vacías en los barrios londinenses de Chelsea, Kensington y Westminster ha aumentado más del doble en diez años. Según los datos del censo de 2021, más del 25 % de las viviendas disponibles estaban desocupadas, a pesar de que estos barrios sean algunos de los más demandados del mundo. Esto pone de manifiesto el desaprovechamiento del sistema actual.

A esto se le suman los alquileres de corta duración, cuyo propósito es sacarle más rentabilidad a las viviendas. Así, la friolera del 86% de las propiedades de París que aparecen registradas en Airbnb son casas enteras, pero solo están habitadas una media de 66 noches al año. Esto hace pensar que estas viviendas, situadas en lugares codiciados y que a menudo desplazan a la población local, permanecen vacías la mayor parte del tiempo.

Los inversores institucionales que buscan comprar viviendas existentes suelen inclinarse por propiedades más antiguas e infravaloradas que les permitan aumentar el precio del alquiler después de llevar a cabo una reforma. La ola de renovaciones que se está produciendo en Europa es la excusa perfecta para hacerlo. Como sucede en Alemania, estos inversores incluso suelen tener derecho a subvenciones financiadas por el contribuyente.

Un cambio de paradigma

Europa está a punto de aprobar una normativa decisiva en materia de vivienda ecológica, por lo que es vital que comprendamos las fuerzas del mercado que han configurado el mercado inmobiliario y que no dejemos que éstas sigan prevaleciendo en detrimento de la mayoría de la población y de la salud del planeta. No hay una fórmula mágica, pero la solución a la crisis de la vivienda pasa por introducir un cambio de paradigma. Es necesario considerar la vivienda como un derecho humano, en lugar de una mercancía con la que enriquecerse. Y esto no es una utopía, sino una obligación vinculante en virtud del derecho internacional de los derechos humanos.

Es necesario considerar la vivienda como un derecho humano, en lugar de una mercancía con la que enriquecerse.

Los gobiernos pueden garantizar que esto se cumpla a todos los niveles promulgando leyes que impongan a los inversores privados la obligación de respetar el derecho a la vivienda y a un medio ambiente salubre. Entre otras cosas, deberían revisar y reestructurar todas las prestaciones públicas, los mecanismos de concesión de licencias y las políticas orientadas a otorgar un trato preferente a los inversores inmobiliarios que están incentivando la financiarización de la vivienda. Estas prestaciones deberían redirigirse hacia aquellas partes que están contribuyendo considerablemente al desarrollo de un parque de viviendas asequibles y sostenibles, entre las que se incluyen las empresas inmobiliarias que no pertenecen al mercado.

En este sentido, habría que incluir la realización de evaluaciones transparentes en materia de derechos humanos y medio ambiente para la firma de nuevos acuerdos o la concesión de licencias. Dado que la construcción genera gran parte de las emisiones, habría que impedir la construcción de viviendas de lujo o comerciales con un alto nivel de emisiones si realmente aspiramos a alcanzar los objetivos climáticos. Todas las iniciativas encaminadas a fomentar la oferta de viviendas deben ajustarse a la demanda, dando prioridad a las personas más vulnerables. Cuando se considere necesaria una nueva oferta, ésta deberá cubrirse aprovechando al máximo el entorno construido ya existente. Las nuevas construcciones deberían limitarse a obras ecológicas con el fin de crear viviendas asequibles.

Entretanto, los gobiernos deberían considerar la expropiación o la implementación de mecanismos como los impuestos sobre las viviendas financiarizadas que agravan tanto el problema del cambio climático como el de la asequibilidad, sobre todo aquellas que se quedan vacías como inversiones especulativas o como alquileres vacacionales a corto plazo. También debería haber incentivos para quienes decidan reubicar sus viviendas en el mercado de alquiler a largo plazo.

Los gobiernos deben formular planes para descarbonizar sus sistemas inmobiliarios de forma que se respeten los derechos humanos. La protección y asistencia a los inquilinos será una pieza clave para avanzar y debería ser un requisito para poder acceder a la financiación de la UE destinada a reformas. Es necesario prohibir los desahucios sin motivo y los desalojos que dejen a las personas sin hogar. Asimismo, los gobiernos deben regular y controlar rigurosamente las reformas de las viviendas en materia de reformas relativas al cambio climático, fijando unos límites a los costes que pueden repercutir sobre los inquilinos conforme a un modelo respetuoso con los derechos humanos y velando por que no se lleven a cabo mejoras fraudulentas simplemente para expulsar a los inquilinos. También se podría ofrecer ayuda financiera a las organizaciones de inquilinos para que puedan encargarse ellas mismas de las

reformas respetuosas con el clima, sin verse obligadas a depender de inversores o promotores adinerados.

Sería de agradecer que se introdujeran otras innovaciones, pero las soluciones ya están a nuestro alcance. La actual crisis de la vivienda jamás fue inevitable, sino que es el resultado de una serie de decisiones. Y solucionarla tampoco implica renunciar a los objetivos climáticos. Basta con tener la voluntad política para abordar la causa de lo que está avivando ambas crisis: el afán de lucro a corto plazo que antepone los intereses del mercado a los derechos humanos y el medio ambiente.



Julieta is an experienced human rights advocate, previously working alongside the United Nations Special Rapporteur on the right to housing. She is now the co-founder and Deputy Director of The Shift, a human rights organization working at the intersection of housing, finance, and climate change. Julieta leads the work on housing and climate change for The Shift.

Published October 31, 2023

Article in Spanish

Translation available in English

Published in the *Green European Journal*

Downloaded from <https://www.greeneuropeanjournal.eu/la-vivienda-ecologica-compromete-el-bolsillo-pero-no-tiene-por-que-ser-asi/>

The Green European Journal offers analysis on current affairs, political ecology and the struggle for an alternative Europe. In print and online, the journal works to create an inclusive, multilingual and independent media space. Sign up to the newsletter to receive our monthly Editor's Picks.