



Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009: Evidencia reciente

Tourist gentrification and rent gap in Lisbon in the aftermath of the 2008-2009 capitalist crisis: recent findings

Luis Mendes

Instituto de Geografía y Ordenación del Territorio

Universidade de Lisboa

luis.mendes@campus.ul.pt

<https://orcid.org/0000-0001-5281-4207>

Recibido/Received: 20-09-2020

Aceptado/Accepted: 23-10-2020

RESUMEN:

El turismo urbano en sus diversas formas ha experimentado una gran expansión a principios del siglo XXI, pero la turistificación como fenómeno de masas, hegemónico y dominante en las grandes ciudades portuguesas de Lisboa y Oporto es un fenómeno reciente. Antes de la pandemia, Lisboa vivía un pico de proyección internacional como destino turístico, registrando considerables incrementos ininterrumpidos en llegadas de turistas, pernoctaciones e ingresos diarios, así como en número de hoteles, hostales y alojamientos turísticos de alquiler corto, pero la turistificación como un fenómeno de masas, hegemónico y dominante en el centro de la ciudad, con drásticos impactos en el tejido social y económico de los distritos históricos del centro de Lisboa es reciente. Este artículo se centrará en las fuerzas impulsoras del urbanismo de austeridad y el giro neoliberal en la política urbana que genera el proceso de gentrificación turística, en la última década, en los barrios históricos de Lisboa, especialmente la enorme expansión del alojamiento de alquiler a corto plazo para turistas, combinada con la alta rent gap y el elevado número de edificios vacíos en la ciudad.

Palabras clave: gentrificación, turistificación, alquiler corto, urbanismo de austeridad, urbanismo neoliberal, rent gap, Lisboa

ABSTRACT:

Urban tourism in its various forms has expanded greatly since the beginning of the 21st century, but touristification and overtourism as a mass, hegemonic phenomenon in the large Portuguese cities of Lisbon and Porto is a more recent development. Before the pandemic, Lisbon's international projection as a tourist destination was at an all-time high, registering considerable uninterrupted growth in tourist arrivals, overnight stays and daily revenues, as well as a rising number of hotels, hostels and short-term tourist accommodation, which has had a drastic impact on the social and economic fabric of the historical districts of central Lisbon. This article examines the driving forces of austerity urbanism and the neoliberal turn in urban politics that has fuelled the process of tourist gentrification in Lisbon's historic neighbourhoods in the past decade, particularly in relation to the huge expansion of short-term rental accommodation for tourists, combined with the growing rent gap and high number of vacant buildings in the city.

Keywords: gentrification, touristification, short-term rental, austerity urbanism, neoliberal urban planning, rent gap, Lisbon.

CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO/ HOW TO CITE THIS ARTICLE

Mendes, Luis (2021): Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista 2008-2009: Evidencia reciente *Rotur, Revista de Ocio y Turismo*, 15(1): 39-57 <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7016>

I. INTRODUCCIÓN

La relación entre el turismo y las áreas urbanas no es en absoluto reciente (Mullins, 1991; Law, 2002). Sin embargo, hoy en día el turismo urbano se encuentra en plena expansión debido a un urbanismo de mercado, una sociedad de consumo cada vez más profusa y una internacionalización mundial de los sistemas financieros que reconocen el valor agregado del nuevo impulso económico creado por las inversiones en regeneración urbana, apoyada por políticas urbanas y de gobernanza neoliberales. Esto acompaña los cambios en las motivaciones para la búsqueda del turismo urbano y las importantes inversiones realizadas en la preservación del patrimonio construido y en la promoción de ambientes cosmopolitas, especialmente en los barrios históricos de los centros de las ciudades (Cocola-Gant, 2018; Ashworth y Page, 2011, Wilson y Tallon, 2012; Mendes, 2017; Sequera y Nofre, 2019).

El turismo urbano en sus diversas modalidades ha experimentado una gran expansión a principios del siglo XXI, pero el exceso turístico como fenómeno masificador, hegemónico y dominante en las grandes ciudades de Lisboa y Oporto es un fenómeno reciente. Paralelamente a los hoteles de lujo, se ha incrementado la oferta de alojamiento para los turistas jóvenes y menos adinerados a través de los 'hostels', la oferta privada en Airbnb u otras plataformas online, o los apartamentos de alquiler a corto plazo, algunos instalados en propiedades rehabilitadas en el centro histórico de Lisboa y Porto. Esta demanda masiva de Lisboa como destino turístico está acelerando la gentrificación, entre otros impactos sociales y económicos en el tejido urbano. En Portugal en general, y en las ciudades de Lisboa y Oporto en particular, el turismo ha ganado un peso significativo en los últimos años, con un crecimiento ininterrumpido (al menos en la última década) registrando aumentos considerables de llegadas de turistas, pernoctaciones e ingresos diarios, con impacto directo e indirecto en la economía nacional, tanto en términos de riqueza creada como de empleo garantizado.

Un estudio del INE (2018) muestra que el sector turístico representa el 7% de la economía y que los turistas internacionales, cada vez en más volumen, también gastan cada vez más en Portugal. En 2010, los ingresos turísticos fueron de 7.601 millones de euros, y en 2017 estos ingresos ascendieron a 15.153 millones de euros, por lo que se duplicaron en poco más de media década. Esto significa que Portugal es el segundo país de Europa donde el turismo tiene un mayor peso en la economía. Solo en España este sector adquiere mayor relevancia. El consumo de los turistas ascendió a 23.180 millones de euros en 2016, un incremento interanual del 5,8% y equivalente al 12,5% del PIB. Aquí, Portugal solo es superado por Malta, donde el consumo turístico representa el 17,4% del PIB. También en términos de empleo, el turismo es más acusado en Portugal que en el resto de Europa: el turismo representó el 9,2% del total de la población ocupada en 2015, cifra solo superada por España, en un 11,6% del empleo total del país (WTTC, 2018).

Para el conjunto de 2017 a escala nacional, los establecimientos hoteleros registraron 20,6 millones de huéspedes y 57,5 millones de pernoctaciones, lo que corresponde a incrementos anuales del 8,9% y 7,4%, respectivamente (+ 9,2% y + 9,6% en 2016). El mercado nacional contribuyó con 15,9 millones de pernoctaciones (+ 4,1%) y los mercados exteriores con 41,6 millones de pernoctaciones (+ 8,6%). Los mercados extranjeros a la noche representaron el 72,4%

del (71,5% en 2016). Los ingresos totales aumentaron 16.6% y los ingresos diarios aumentaron 18.3% (+ 17.3% y + 18.2% en 2016).

Con toda esta dinámica, hoy podemos ver un gran dinamismo en la rehabilitación de edificios y dinamización del espacio público en el centro histórico de la ciudad, lo que contribuye al continuo incremento de la oferta de este tipo de alojamientos, mientras que al mismo tiempo desplaza a la población más pobre que ya reside en el centro histórico, como inmigrantes y ancianos. La destrucción del mercado de alquiler y el desalojo de antiguos residentes son una realidad para dar lugar a diversas formas de alojamiento turístico y nuevos productos inmobiliarios de lujo dirigidos a la élite transnacional y las nuevas clases medias extranjeras y adineradas que afluyen a la ciudad, a menudo lujo. Los propietarios de viviendas están apostando fuerte por el alojamiento turístico local, ya que lo consideran una inversión más rentable y segura, debido a la inestabilidad generalizada del régimen de alquiler clásico / residencial de larga duración. Pero muchos, bajo la presión de la alta demanda residencial a nivel internacional, reconocen en la venta inmediata a compradores extranjeros una importante fuente de beneficio rápido. Esto alimenta la especulación inmobiliaria y la crisis inmobiliaria que se vive en Lisboa, más intensamente en la última media década.

Pero en el caso de Lisboa, fue el turno neoliberal de sucesivos paquetes legislativos para una rehabilitación urbana más pro mercado: la Golden Visa, Non-Habitual Residents, las recientes Investment and Real Estate Management Societies (SIGI), el Fondo Nacional de Rehabilitación de Construido (FNRE), la nueva ley de arrendamientos urbanos de 2012, el nuevo régimen fiscal para los Fondos de Inversión Inmobiliaria, la nueva ley de alojamiento local (turístico). Pero también la disponibilidad de un enorme parque de viviendas desocupadas y el acumulador de una gran rent gap, como veremos mas adelante. Todo listo unido al fuerte crecimiento de la demanda turística en la ciudad, generó una “tormenta perfecta” que introdujo cambios significativos en el mercado residencial, que pasó de una pausa abrupta a un alto nivel de demanda muy rápidamente, con la oferta comenzando a llegar a falta de satisfacción de eso. Esta situación provocó un rápido agotamiento del stock residencial nuevo y de buena calidad disponible, ubicado principalmente en el centro histórico de la ciudad, pero no solo en el segmento residencial de lujo. También despertó el interés de muchos promotores inmobiliarios nacionales e internacionales, lo que llevó a la remodelación de edificios en los distritos históricos de Lisboa, con miras al desarrollo masivo y no regulado de alojamientos turísticos y la producción de viviendas de lujo o, al menos, de alto standing, inaccesible para la mayoría de la población portuguesa, pero adaptada al mercado inmobiliario internacional (Mendes, 2016, 2017; Pereira, 2018).

Siguiendo una metodología hipotético-deductiva, la construcción de este ensayo parte de postulados o conceptos ya establecidos en la literatura consultada, mediante un trabajo lógico de relación de hipótesis explicativas, que, a nuestro juicio, configura una posible perspectiva de interpretación de cambios urbanos en estudio. En este artículo se abordará el enfoque de la teoría y la empírica de forma integrada con el fin de facilitar la lectura del fenómeno. Por tanto, las cuestiones teóricas serán constantemente intercaladas e ilustradas con referencia a pequeños aspectos empíricos que demuestran la importancia relativa de turismo asociado a la dinámica inmobiliaria, responsable de la gentrificación, la especulación inmobiliaria y la producción de una crisis inmobiliaria.

II. URBANISMO DE AUSTERIDAD EN LISBOA DESPUÉS DE LA CRISIS CAPITALISTA DE 2008-2009

La lógica de lo que se llama “urbanismo de austeridad” sostiene que la severa depresión económica que vivieron las grandes ciudades durante la crisis capitalista de 2008-2009, fue seguida por políticas urbanas que ya no son solo de carácter neoliberal, sino verdaderamente austeritarias, que parten de lo que fue el urbanismo neoliberal mucho más orientado al mercado y, por tanto, afectado por filosofías basadas en la promoción del consumo, la competitividad entre ciudades y el papel de los actores privados en el proceso de planificación y producción de la ciudad, desde las décadas de 1970 y 1980 (Ley, 1980, Hackworth, 2007, Rossi y Vanolo, 2015). En un contexto de globalización económica y competencia a distancia, el marco de las políticas de vivienda y renovación urbana debe analizarse a la luz del proyecto neoliberal, pero en un régimen de capitalismo financiarizado, de sus desarrollos recientes en el contexto de la crisis económica y financiera de 2008- 2009 y los efectos que produjo, por ejemplo, en la textura socio-estructural de las ciudades del sur de Europa (Mendes, 2014; Santos et al., 2014; Eckardt y Sánchez, 2015; Tulumello, 2015; Seixas et al., 2015).

En estudios recientes, Jamie Peck (2012, 2015, 2016) describe cómo el neoliberalismo fortaleció su dominio sobre las ciudades de lo que el autor denomina la Gran Recesión de 2007-2008, trabajando el concepto de "urbanismo de austeridad". Debido a la concentración espacial de trabajadores sindicalizados, minorías étnicas, grupos socioeconómicos vulnerables y grupos liberales, las ciudades son objetos particularmente deseables para implementar medidas de austeridad. Los gobiernos urbanos reducen los servicios sociales y los salarios para los trabajadores del sector público (cada vez más como una forma de negar a estos trabajadores el derecho a la negociación colectiva), recortan los presupuestos escolares y eliminan las viviendas asequibles, enajenan la propiedad pública, privatizando las funciones del centro de la ciudad y subsidiando a los inversores privados, en una lógica de mercantilización, privatización y financiarización del sector de la vivienda en particular. Las autoridades urbanas de muchas ciudades se han visto obligadas a recortar los servicios esenciales, despedir empleados del sector público, controlar el gasto y reducir la deuda para cumplir con las obligaciones fiscales actuales y futuras y cumplir con las restricciones impuestas por los niveles superiores de gobierno, a menudo supranacional, como fue el caso de la intervención de la Troika en Portugal, en 2011.

La tesis de la austeridad del urbanismo permite reinventar los fundamentos de la teoría de la producción social del espacio urbano a partir de la dialéctica que se establece entre los movimientos cíclicos del capital y el entorno construido. Los procesos de desarrollo o urbanización de la ciudad siempre han sido la manifestación espacial del proceso de acumulación de capital. Con un motor de crecimiento, la ciudad se ha convertido en un espacio organizado de (re) inversión de capital, debido a ciclos constantes de valorización y devaluación, pero en el urbanismo de austeridad, estos se comandan con base en normas transnacionales que sirven a los intereses de geografías neoliberales de flujos de capitales internacionales, bajo el signo de una nueva armadura administrativa, la del “Estado de Excepción” (Harvey, 1978, 1982, 1985, 1989).

Las contradicciones vividas en el espacio construido se reproducen en parte por los pasos dados para convertir el capital financiero en el vínculo mediador entre el proceso de urbanización (en todos sus aspectos, incluida la construcción de entornos construidos) y las necesidades dictadas por la dinámica subyacente del capitalismo financiarizado. También en la gentrificación como proceso de (re) desarrollo urbano, el capital inmobiliario busca una estrategia para expandirse no solo para satisfacer las necesidades de realización y descubrir nuevos frentes de mercado urbano, sino también para satisfacer los requisitos de las

siguientes fases del ciclo de acumulación y posteriormente superar las contradicciones capitalistas planteadas por la crisis de hace una década. Todo ello agilizado por la nueva figura del Estado garante y neoliberal (Harvey, 2010, 2012).

En el caso de las políticas públicas de rehabilitación urbana para promover el turismo y la enajenación de bienes públicos en el centro de la ciudad al servicio del sector privado y de la élite transnacional, podemos decir que en lugar de la destrucción sistemática de la provisión pública de bienes y servicios, la el neoliberalismo incide en la gobernanza urbana en el sentido de una sofisticada restauración de la figura del Estado a nivel local, convirtiéndolo en un instrumento de mercantilización, privatización y financiarización de la vida urbana. Por tanto, y aunque la ideología neoliberal parece apuntar hacia la reducción del Estado a una especie de Estado Mínimo, no debemos confundir el neoliberalismo con el retorno al puro *laissez-faire* y los mercados libres que prescinden e incluso repudian la intervención del Estado en la Economía. El proyecto neoliberal depende de la capacidad coercitiva, transformadora y mediadora del Estado de Excepción para inyectar competencia en los procesos sociales y económicos y, como tal, reestructurar los espacios de la ciudad contemporánea en torno al mercado y las finanzas como único principio organizador de la vida urbana colectiva y Social. Por tanto, el neoliberalismo no necesariamente se enfoca en amputar las funciones sociales de las instituciones públicas o destruir el estado de bienestar, sino que convierte estas funciones en mecanismos que sirven a sus intereses a través de la selectividad estratégica, un “intervencionismo de mercado” (Rodrigues y Teles , 2015; Santos et. Al., 2014; Rodrigues et. al., 2016; Storper, 2016; Bauman y Bordoni, 2016; Jessop, 2012, 2016).

En términos de regeneración y rehabilitación urbana, esta privatización implica una compleja ingeniería financiera con fondos de inversión inmobiliaria, alianzas público-privadas no siempre transparentes, subcontrataciones complejas o costosas subvenciones e incentivos fiscales, garantizados por el dominio público, que implican un activismo estatal permanente y constante. Construir un mercado nacional de regeneración y rehabilitación urbana y, sobre todo, garantizar su progresivo funcionamiento y expansión es bastante caro y requiere, dada la naturaleza del sector en cuestión, una potente maquinaria estatal (Brenner, Peck y Theodore, 2013; Rossi y Vanolo, 2015; Harvey, 2010, 2014; Penny, 2016).

Pero admitir la tesis del urbanismo de austeridad es también comprender que debido a la inevitable precariedad de la situación laboral de los trabajadores más descalificados y de los grupos sociales más desfavorecidos que se acumuló a la desregulación del mercado de la vivienda y el uso del suelo urbano. Éste tiende a valorar un patrón más aleatorio en la producción temporal y espacial de eventos urbanos y la fabricación de la segregación residencial a escalas más finas, produciendo una fragmentación socioespacial a microescala. Éste patrón no es solo un producto social del juego del mercado inmobiliario mal regulado, de los procesos especulativos de tasación del suelo y de la propiedad inmobiliaria. En un contexto de creciente privatización del entorno construido, el gobierno urbano se guía por un modelo de gestión (gestión estratégica importada del entorno empresarial) en el que se hace el uso de los recursos públicos para atraer inversiones y la prestación de servicios se hace por el mercado y el sector privado y se valoran Asociaciones Público-Privadas.

De hecho, admitir la tesis del “urbanismo de austeridad” significa abrazar la visión pluriescalar y el razonamiento inherente al capitalismo financiarizado, de que el Estado de Excepción articula las especificidades y ventajas comparativas locales y regionales con los grandes intereses de los flujos de capital transnacional, y a través de una política ágil y

flexible de escalas, regímenes normativos transnacionales y otros experimentos regulatorios en el territorio. Este principio, sin embargo, no se encuentra fuera de la historia del desarrollo capitalista, que, especialmente en su geografía, demuestra cómo el capital debe superar constantemente el delicado equilibrio entre preservar el valor de las inversiones de capital fijo pasadas en la producción del entorno construido y destruir esas inversiones para para abrir un nuevo espacio de acumulación, a través de la destrucción creativa. Las fuerzas de la reciente transformación urbana en Lisboa no solo son globales, son, de hecho, globales, porque articulan las atractivas condiciones del lugar con intereses que son globales y transnacionales (Mendes, 2017; Sequera e Nofre, 2019). Pero en definitiva, lo que siempre se obtiene es lo que David Harvey (2010, 2012, 2014, 2018) llama "acumulación por despojo", es decir, acumulación a través de la extracción directa de beneficios de formas públicas o comunes de riqueza colectiva: turistización a expensas de erosionar la memoria, tradición e identidad de los barrios históricos; gentrificación a expensas del desplazamiento de poblaciones vulnerables del centro histórico y la enajenación de activos públicos para la venta a la élite transnacional y fondos de inversión inmobiliaria internacionales.

Y es precisamente en esta inflexión entre urbanismo neoliberal y urbanismo de austeridad donde se afirma y legitima la turistificación y la gentrificación como panacea de la crisis social y urbana. La crisis financiera portuguesa (2009-2013) fue una importante crisis política y económica, relacionada con la crisis de la deuda soberana europea y su fuerte impacto en Portugal. La crisis comenzó a registrarse en las primeras semanas de 2010 y solo comenzó a desaparecer con el inicio de la recuperación económica portuguesa a fines de 2013. Fue la recesión más grave en la economía portuguesa desde la década de 1970 y el turismo definitivamente ayudó a crear empleos y mitigar las consecuencias e impactos de la crisis y la austeridad entre las familias portuguesas. Por ello, en Lisboa se ha privilegiado la gentrificación turística como estrategia política de revitalización urbana impulsada por el Estado (central o local), basada en el argumento neoliberal y la ideología del urbanismo austeritario que legitima la hegemonía del turismo y la revitalización urbana a toda costa y panacea en el contexto de la poscrisis capitalista. En este sentido, el Estado Neoliberal y Garante nos lleva a ver más allá de la línea divisoria "Estado / Economía" y considerar la gentrificación tanto como una estrategia de gobierno como una estrategia de acumulación capitalista, que asegura la extracción y apropiación privada del excedente colectivo, a través de la socialización de costos y la privatización de ganancias.

Las transformaciones en el espacio urbano se intensificaron en Portugal con la realidad económica, financiera y presupuestaria derivada de la crisis capitalista 2008-2009, que impuso la adopción de nuevos modelos de gestión y desarrollo del territorio, con el fin de salvaguardar el éxito de los compromisos, subyacente al Programa de Asistencia Financiera Internacional, condicionando obviamente el desempeño del Estado y otros sectores públicos y privados, como un estándar transnacional. El Memorando de Políticas Económicas y Financieras, también conocido como Memorando de Entendimiento o Plan Troika, es un acuerdo de entendimiento firmado en mayo de 2011 entre el Estado portugués y el Fondo Monetario Internacional, la Comisión Europea y el Banco Central Europeo, con miras a equilibrio de las cuentas públicas y aumento de la competitividad en Portugal, como condición necesaria para el préstamo de alrededor de 80.000 millones de euros que estas tres entidades concedieron al Estado portugués. El memorando proponía una serie de diversas acciones encaminadas a estabilizar la deuda pública alrededor de 2013, agregando que esto reflejaba un adecuado equilibrio entre las acciones necesarias para restaurar la

confianza del mercado y asegurar que este ajuste no perjudicara indebidamente el desarrollo de la economía y empleo.

El documento que entró en vigor el 17 de mayo de 2011 está profundamente marcado por el fundamentalismo de mercado y tuvo las consecuentes ramificaciones para el programa del gobierno portugués en ese momento, habiendo producido políticas de fuerte austeridad financiera (recortes del gasto social, contracción de la inversión aumento de impuestos, etc.) y reformas estructurales que resultaron en un verdadero ataque a los derechos laborales y sociales (facilitando despidos, reduciendo la duración y cuantía de las prestaciones por desempleo, etc.). Una de estas reformas fue la del nuevo régimen de arrendamiento urbano (NRAU) de 2012, blanco de fuerte contienda social, ya que se le acusa de imponer un mecanismo de actualización de rentas que ha dado lugar a valores insostenibles para muchos inquilinos sin haber establecido el apoyo social adecuado y necesario, afectando a familias de menor nivel socioeconómico.

De hecho, la presentación de los objetivos para la modernización y reestructuración del mercado de alquiler en Portugal impuestos por el Memorando de Entendimiento revela una de las facetas más evidentes del proceso de neoliberalización a nivel mundial: la de la imposición de regímenes normativos transnacionales a la reorganización geoinstitucional de territorios, como lo entienden Brenner, Peck y Theodore (2012), y Peck y Theodore (2015). En otras palabras, estamos hablando de (re) arreglos institucionales a gran escala, marcos regulatorios, sistemas legales y relevadores de políticas que, mediante la reprogramación, imponen y difunden endémicamente las reglas del mercado, las finanzas y el juego de la industria privado, adaptado, como es natural, a formas contextualmente específicas de experimentación de políticas y reorganización administrativa dentro de la escala nacional (regional, subregional y local). Enmarcan las actividades de los actores e instituciones en parámetros político-institucionales territoriales específicos, pero ajustado a la dinámica global, en una lógica de glocalización, a fin de permitir una acumulación integral de poder e influencia, por parte de actores hegemónicos globales y ciertas élites y grupos dominantes a nivel nacional.

III. GENTRIFICACIÓN TRANSNACIONAL, TURISTIFICACIÓN Y CRISIS DE VIVIENDA EN LISBOA

Las tremendas transformaciones urbanas en Lisboa a través de la gentrificación y la turistificación muestran en términos concretos cómo la producción del espacio en general, y la (re) urbanización en particular, se convirtió en un negocio importante en el sistema capitalista, siendo una de las principales formas de absorber excedentes durante periodos de crisis. Una proporción significativa de la mano de obra trabaja en la construcción y mantenimiento del entorno construido. El proceso de desarrollo urbano moviliza grandes cantidades de capital, generalmente asociado en forma de préstamos a largo plazo. Estas inversiones basadas en la deuda a menudo se convierten en epicentros de la formación de crisis capitalistas, como en la crisis de 2007-2008. El lado oscuro de absorber excedentes a través de la reestructuración del espacio urbano, sin embargo, implica repetidos estallidos de transformación y restauración a través de la destrucción creativa, enfatizando la importancia de estos momentos de reforma periódica del medio ambiente construidos en coincidencia con las crisis capitalistas. Este proceso tiene una dimensión de clase, ya que

generalmente son los pobres, los desfavorecidos y los marginados por el poder político y económico quienes más lo sufren (Harvey, 2010, 2014; Gottdiener, 1985).

De esta forma, las nuevas tendencias en las políticas urbanas, desde principios del siglo XXI, dirigidas principalmente a cautivar una atracción de inversión extranjera que movilizaba esfuerzos para revitalizar la rehabilitación de edificios en Lisboa, acabaron desembocando en un turismo hegemónico en los barrios históricos de la ciudad, promoviendo el surgimiento de formas más agresivas de gentrificación transnacional, que han llevado a desplazamientos directos e indirectos y al empeoramiento de la segregación residencial y la fragmentación socioespacial. La estructura física y las condiciones ambientales han mejorado, pero la población pobre, inmigrante y anciana, e incluso la clase media-baja, se ha visto desplazada del centro de la ciudad y los grupos de mayores ingresos han ocupado la zona. Con esta transformación, la zona se reestructuró de acuerdo con las expectativas de las autoridades locales y nacionales y se facilitó el aumento de las rentas de alquiler, mientras que el mercado de la vivienda y el alquiler experimenta fuertes distorsiones, en un esfuerzo por dar respuesta a la demanda inmobiliaria de una élite capitalista transnacional, como una oportunidad lucrativa para la especulación inmobiliaria y la reproducción del capital invertido. Estas conclusiones refuerzan la idea de que la gentrificación es efectiva en el proceso de regeneración urbana y que está evolucionando en el centro de Lisboa a otro nivel de paradigma, ahora fuertemente acelerado a través de una intensa turistificación, que lo acerca a una más expansionista y violento, con formas agresivas, propias de los moldes prototipo dibujados en la literatura anglosajona y el Sur Global, una supergentrificación.

El modelo conceptual inicialmente propuesto (Mendes, 2016¹) invoca 4 ejes explicativos de las intensas y aceleradas transformaciones urbanas vividas en la ciudad en los últimos cinco años, tanto desde el punto de vista de la dinámica del mercado de la vivienda, como la rehabilitación de edificios y la privatización del espacio público:

- 1er eje, turistificación y expansión del alojamiento local (alojamiento de corto plazo para turistas);
- 2º eje, la enorme rent gap en el centro de la ciudad debido al elevado número de edificios abandonados y en ruinas;
- 3er eje, el giro neoliberal en las políticas de rehabilitación urbana; y finalmente,
- un 4º eje relacionado con la financiarización de la vivienda y la atracción de inversión extranjera. En este trabajo, nos centraremos en los dos primeros ejes de análisis.

¹ Pensando en el caso de Lisboa, la literatura sobre los cambios recientes en el mercado de la vivienda y la afirmación de una condición de gentrificación transnacional se ha expandido recientemente y muy rápidamente. Se trata de una tesis y modelo conceptual desarrollado originalmente por Mendes (2016, 2017) y desarrollado por Tulumello (2018), Lestegás (2018, 2019), Barata Salgueiro et al. (2017), Barata Salgueiro (2017), Pavel (2016, 2017), Nofre (2017a, 2017b, 2018), Alves (2016, 2017), Krähmer (2017), Montezuma y McGarrigle (2018), Carvalho et al. (2018), Sequera y Nofre (2019), Pereira (2018), Malet Calvo et al. (2018), Baptista et al. (2018), Seixas et al. (2019), Gago (2018, 2019) entre otros.

III.1. Turistificación, expansión de la Airbnb y impactos en el mercado de la vivienda

Respecto al 1er eje (turismo y alojamiento local - AL), los factores que han acelerado la transformación urbana son esencialmente cíclicos y similares a los de otras ciudades europeas, destinos privilegiados para el turismo. Se ha considerado comúnmente que la expansión exponencial del turismo en el centro histórico de Lisboa radica en la combinación de varios elementos decisivos: desde el recurso global hasta plataformas online como Booking.com, Airbnb, Windu, Homeaway, etc; asociado con el bajo costo continuo de la movilidad internacional, principalmente a través de la explosión de aerolíneas de bajo costo; la tendencia global de creciente demanda de establecimientos turísticos alternativos (AL), ubicados en barrios históricos y típicos, dando mayor autenticidad urbana y más experiencia local, cosmopolitismo y cierta distinción social a la estancia; la percepción (que es real) de una mayor rentabilidad de los alojamientos turísticos en comparación con el arrendamiento a largo plazo; la felicitación de la ciudad de Lisboa con varios premios turísticos a nivel internacional, debido a la inversión de millones de euros en campañas publicitarias, al menos desde la Exposición Mundial de 1998 que afirman internacionalmente a esta ciudad europea como la favorita para el city-break, lugar cosmopolita y rica en memoria y patrimonio, y ponerlo en el mapa mundial; para agregar el hecho de que el inesperado aumento del turismo en Portugal se debe en gran parte a la disminución de la demanda turística, debido a problemas de seguridad internacional, en varios países árabes: Egipto, Túnez, Marruecos.

Con impacto en el mercado inmobiliario, y asociado a estos factores de la economía turística, también están las promulgaciones de los Decretos Ley n° 39/2008, de 7 de marzo, y el Decreto Ley n° 128/2014, de 28 de agosto, que establecen el marco legal de AL. El primero cumple con los lineamientos establecidos en el Programa del Gobierno en ese momento con el fin de revisar el entonces marco legislativo para la actividad turística y agilizar el procedimiento de concesión de licencias a las empresas turísticas. Esta agilización de las licencias se traduce en una simplificación de trámites, acompañada de una mayor rendición de cuentas de los promotores y, supuestamente, una mejor fiscalización por parte de las entidades públicas. Eleva la figura de AL de una categoría residual a una categoría autónoma, reconociendo su relevancia turística e inaugurando su propio tratamiento legal, dando fe del peso estratégico que tiene el sector Airbnb en la economía creativa y turística de la ciudad y, en consecuencia, el rol privilegiado que le corresponde, se reconoce en la movilización de capital e inversión privada para la rehabilitación de los edificios de la ciudad.

En consecuencia, se lanzó el marco legal neoliberal para facilitar la expansión de AL hasta el punto en que comenzó a desviar parte de la oferta de vivienda asequible para compra o alquiler, del uso residencial al uso turístico. En un estudio realizado en noviembre de 2016 por la Nova School of Business and Economics y por la Facultad de Derecho de la Universidade Nova de Lisboa para la Asociación Portuguesa de Hoteles, se concluyó que, desde un punto de vista económico, el aumento de la demanda de propiedades para AL genera presiones para subir los precios inmobiliarios, si no va acompañado de un aumento de la oferta. También tiene el efecto de reasignar propiedades del mercado de alquiler tradicional al mercado de alojamiento local. El modelo econométrico generado apuntaba a un incremento en los precios de alquiler en la cantidad de 13.2% y 30.5% en los precios de venta de propiedades en áreas donde las AL tienen un mayor porcentaje de viviendas, como es el caso de parroquias en el Centro histórico de Lisboa, Misericórdia y Santa Maria Maior, donde la AL registrada en la plataforma Airbnb alcanza una media del 20% (1/5) del total de

alojamientos clásicos existentes (AHP, 2016). Este número se actualizó en 2018 al 35% (CML, 2018).

La creación de áreas de contención para el alojamiento local en Lisboa, a fines de 2018, tuvo el efecto de una caída del 20% en el precio de las propiedades de vivienda con dos divisiones en los barrios sujetos a restricciones, con precios de la mayoría de las propiedades cayendo alrededor 9%, dice un estudio publicado por la Oficina de Estrategia y Estudios del Ministerio de Economía (Gonçalves et. al., 2020). El estudio llega a la conclusión de que plataformas como Airbnb no influyen por igual en los precios de todo tipo de vivienda. Las T2 son las más susceptibles a los alquileres a corto plazo, las propiedades cuyo precio fluctúa más según los cambios en la demanda de los propietarios registrados en las plataformas de alojamiento locales. La contención en la Baixa lisboeta provocó una caída significativa en las ventas de viviendas en las áreas de Madragoa, Bairro Alto, Bica, Príncipe Real, Santa Catarina, São Paulo, Boavista, Conde Barão, Alfama, Mouraria y Sé. La disminución fue del orden del 20% en el mes inmediatamente después de la entrada en vigor de las primeras limitaciones, indicador de que la opción de utilizar la licencia de arrendamiento a corto plazo es un factor importante en la demanda de viviendas en estas zonas.

El alojamiento turístico puede tener efectos positivos en la regeneración de los núcleos urbanos, en la recalificación del patrimonio, en la diversificación social, en el complemento de la renta de los residentes, en la creación de empleo y en la recuperación económica, pero su oferta excesiva reduce la oferta de alquiler a quién quiere vivir en la ciudad. Lo cierto es que, hoy en día, muchos inversores compran edificios enteros (muchos para rehabilitar) para alquilarlos a turistas, principalmente en los centros de Lisboa y Oporto. Una consulta del sitio web www.airdna.co (plataforma que monitoriza la evolución de Airbnb en varias ciudades del mundo) permite concluir que en diciembre de 2019, en Lisboa, hay más de 22.000 anuncios registrados en la plataforma Airbnb, el 80% de los cuales son apartamentos y que esta cifra ha crecido exponencialmente a una tasa de variación media anual del 42%, desde al menos 2009, cuando analizamos su evolución temporal en esta década desde el modesto número de 2 establecimientos en 2009, cuando el sector no estaba profesionalizado en forma de microcapitalismo popular y rentista como lo es actualmente, y aún encajar en un modelo de economía colaborativa. El formato AL se ha ido ampliando, por lo que es natural que el número de ofertas para este tipo de alojamientos se haya más que cuadruplicado desde 2014, con una expresión territorial muy intensa, especialmente en el centro histórico. Entre 2014 y 2018, Airbnb se duplicó cada año, creciendo a una tasa anual promedio del 100%².

El peso del AL en la ciudad de Lisboa varía mucho según la zona. Es en las zonas más antiguas y más propensas al turismo donde se impuso de manera más visible el arrendamiento a corto plazo. En Alfama, Mouraria o Castelo, por ejemplo, los turistas ya ocupan, de media, el 34% de las viviendas. En el caso del barrio de Alfama, concretamente, el número de AL alcanza el 60% de alojamientos clásicos. En Bairro Alto, por ejemplo, este porcentaje es del 28%. En estos barrios históricos, a menudo hay más turistas durmiendo que residentes. La densidad geográfica del alojamiento local es alta, llegando a más de 2500 alojamientos locales por kilómetro cuadrado. En barrios menos asociados al turismo también prevalece este fenómeno: en Arroios, por ejemplo, hay noches donde más del 30%

² <https://registos.turismodeportugal.pt/>

de las personas que duermen allí son turistas. En Estrela llegan a más del 20%. Estos números no incluyen alojamientos locales ilegales, que no han sido registrados (CML, 2018).

Solo en la zona de Santa Maria Maior, en el centro de Lisboa se concentra el mayor número de AL con 3.695 establecimientos es decir, más del 25% del total de unidades existentes legalmente en toda la ciudad y unas 9 % de oferta nacional. Su proliferación masiva e incontrolada ha alimentado distorsiones y desequilibrios en el mercado de la vivienda para la propiedad de la vivienda y en la oferta de viviendas en alquiler permanente o de larga duración, poniendo en riesgo el derecho a la vivienda en el casco antiguo. Alquilar una casa en las principales ciudades portuguesas se ha convertido en una tarea casi imposible. El problema no está solo en los alquileres, sino sobre todo en la falta de viviendas disponibles para alquilar. Según la Asociación de Profesionales y Empresas Inmobiliarias de Portugal (APEMIP), el número de viviendas en alquiler a largo plazo ha caído un 30% en los últimos cinco años, afectando principalmente a dos ciudades: Oporto y, por supuesto, Lisboa, que vio su Oferta de alquiler de viviendas residenciales reducida en un 85 y 75%, respectivamente. Sin embargo, en algunos barrios más céntricos, la disminución ha superado el 90% en los últimos tres años.

III.2. El principio de rent gap y el elevado número de edificios vacantes

Las cifras proporcionadas por la Asociación de Alojamiento Local de Portugal (ALEP) indican que el 60% de las propiedades estaban desocupadas y que el 64% de los apartamentos estaban en muy mal estado, antes de ser convertidos en AL, lo que nos lleva al segundo eje explicativo de dinámica actual del mercado de la vivienda en Lisboa: el principio de la rent gap y la enorme cantidad de edificios vacíos que revelan un estado físico en mal estado, ruina y abandono en el centro de Lisboa, lo que mejora la captura de enormes ganancias de capital, ya que la depreciación de los inmuebles producida por la degradación y el mal mantenimiento de los edificios sirve como una lucrativa oportunidad para la (re) inversión inmobiliaria. En 2009, Lisboa tenía casi 5.000 edificios vacíos, en mal estado o vacíos. Después de todo, tenía 2.812 edificios en la categoría "parcialmente desocupados" (degradados y con fracciones deshabitadas) y 1877 en la categoría "totalmente desocupados" (abandonados y sin licencia de recuperación), según una encuesta del Ayuntamiento de Lisboa (CML, 2012). Estos 4.689 edificios en ruinas equivalen al 8% del total de 60.000 edificios de la capital. Es decir, prácticamente una de cada diez propiedades se consideró desocupada. La encuesta realizada en el ámbito de las actividades de supervisión del Ayuntamiento de Lisboa muestra que la mayoría de estos edificios - 65% - pertenecen a entidades privadas (personas físicas o empresas). Es casi un tercio del porcentaje de edificios en ruinas de los que nadie tiene información sobre la identidad del propietario - 32,3% - lo que demuestra el grado de desconocimiento de esta realidad. Los edificios muy deteriorados se encontraban principalmente en las zonas del centro de la ciudad.

A finales de 2016, este número se había reducido a 3.878 edificios ³, y se estima que el descenso continuará, dada la fuerte dinámica de rehabilitación urbana e inversión inmobiliaria que se ha sentido en el centro de la ciudad en los últimos años. El valor de las obras licenciadas es una de las principales señales de esta evolución y hoy el volumen global manejado es diez veces superior a los procesos que ingresaron al CML en 2013, un retroceso temporal de apenas cinco años. Las cifras las adelantó el alcalde, Fernando Medina, en la

³ Vide <https://sol.sapo.pt/artigo/535862/lisboa-tem-mais-de-tr-s-mil-predios-devolutos> (consultado a 10 de Abril de 2019)

sesión inaugural de la VI Semana de Rehabilitación Urbana, que tuvo lugar en Lisboa en abril de 2019. "En 2013, el municipio licenciaba 100 millones de euros anuales, en 2018 fueron más mil millones ", dijo el alcalde⁴. Manuel Salgado, concejal de CML, también afirmó que entre 2010 y 2018 se rehabilitaron 9 mil viviendas, hasta ahora desocupadas, que se lanzaron al mercado inmobiliario⁵.

Andrade (2019) revela que el año pasado se manejaron 2,4 millones de euros en la transacción inmobiliaria en Lisboa cada hora, es decir, aproximadamente 40 mil euros el minuto, una cantidad récord. En el perímetro de lo que se clasifica como Área de Rehabilitación Urbana (ARU) de Lisboa y que abarca casi toda la ciudad, se registraron 13 150 transacciones inmobiliarias durante 2018, correspondientes a un valor de 6 mil millones de euros, un aumento de 35% respecto a 2017, y una diferencia superior al 100% respecto a los 2.500 millones de euros de 2014. Las zonas nobles de Santa Maria Maior y Avenidas Novas lideraron la concentración de la inversión inmobiliaria en 2018 (ambas con ponderaciones 12,6% y alrededor de 750 millones de euros negociados), mostrando el primero un incremento significativo de más del 120% en el volumen invertido, respecto al mismo período del año anterior. Desde 2015, los proyectos de licencias en la ciudad de Lisboa han crecido en una media del 40% anual, siendo el sector residencial el responsable del mayor volumen de área de licencias, seguido del segmento de oficinas y turismo que ha ido ganando protagonismo, representando, respectivamente, 19 y 17%.

Aun así y a pesar de la evolución de los últimos años, Lisboa aún mantiene, a finales de 2018, un elevado contingente de edificios vacíos, en mal estado o incluso en ruinas. Según datos de 2018 del Ayuntamiento de Lisboa, aún quedan 2.626 edificios declarados total o parcialmente desocupados en la ciudad, destacando las zonas históricas que tienen el valor inmobiliario y de suelo más valorado, como Bairro Alto / Madragoa, donde quedan 195 inmuebles en estas condiciones, además de Castelo / Alfama / Mouraria con 189, Ajuda con 146 o Graça con 189⁶.

A medida que la rent gap se cierra con la inversión en bienes inmuebles turísticos, la gentrificación empeora y avanzan los desalojos. Las poblaciones que viven en estas zonas, ante estos importantes aumentos en los precios de la vivienda y el alquiler, cuyos ingresos no les permiten comportarse, se ven presionadas a abandonar los barrios donde siempre han vivido, y se encuentran en una situación de ataque a su derecho a la vivienda y derecho al lugar. Si bien el desalojo directo se refiere al momento del desalojo / desplazamiento en sí mismo, debido al rápido aumento de los alquileres y los valores inmobiliarios, que los residentes actuales ya no pueden soportar, lo que sucedió tanto en Lisboa como en Oporto fue que la mayor parte del proceso fue el desalojo indirecto, que es un proceso de largo plazo que resulta de un conjunto de presiones que hacen cada vez más difícil para los habitantes de bajos ingresos permanecer más tiempo en el barrio o para otros que quieren vivir y frecuentan el barrio para hacerlo. En la capital, desde 2013, por ejemplo, la zona de Santa

⁴ Vide http://visao.sapo.pt/imobiliario/2019-04-09-Obras-licenciadas-em-Lisboa-passam-de-100-a-1000-milhoes-em-cinco-anos?fbclid=IwAR3v2cwQZ6c-LsVWUBXfpRkbvYNoEBR78NgXe7U7Wuo8K_MBSx7t8fmFXOo (consultado a 10 de Abril de 2019)

⁵ Vide <https://www.jornaldenegocios.pt/economia/autarquias/detalhe/camara-de-lisboa-reconhece-que-dinamizacao-de-reabilitacao-urbana-afetou-populacoes-mais-frageis> (consultado a 19 de Abril de 2019)

⁶ Vide <https://expresso.pt/economia/2018-11-10-Na-capital-ha-2626-predios-devolutos-e-7230-em-mau-estado#gs.658whi> (consultado a 7 de Abril de 2019)

Maria Maior ha perdido casi dos mil habitantes. Esto da más de un habitante por día, en los 4 años de 2013 a 2017. Las zonas del centro histórico de Lisboa perdieron el 15% de sus votantes en cinco años, calcula el "Estudio Urbanístico del Turismo en Lisboa" realizado por CML (2018). Es el caso de las zonas de Santa Maria Maior y Misericórdia, que integran los barrios de Alfama, Mouraria Castelo, Baixa, Chiado, Bairro Alto y Madragoa, y que vieron caer el número de votantes un 14,6% entre 2013 y 2017, la despoblación no es un fenómeno reciente en el centro histórico de Lisboa, y los registros estadísticos del Instituto Nacional de Estadística (INE) indican que este sangrado demográfico se inició en la década de 1940, donde residían 160.000 habitantes, ahora 40.000. Este proceso durante el siglo pasado estuvo relacionado principalmente con la expansión de la suburbanización y la consecuente formación del Área Metropolitana de Lisboa. El último censo de población de 2011 no captura la pérdida de población en los últimos años agravada por los desalojos de la nueva ley de alquileres de 2012 o el impacto de AL en el mercado inmobiliario local.

Se desconoce el número de desalojos recientes en el centro histórico de Lisboa, incluso por la falta de estudios de diagnóstico que prueben lo que me parece una prueba clara, pero invisible a los ojos de la opinión pública y la sociedad civil. Sin embargo, varias asociaciones de vecinos y la defensa del derecho a la vivienda hablan del conocimiento de cientos de casos en los últimos años, especialmente en las zonas centrales de Santa Maria Maior, Misericórdia y Santo Vicente, que en un universo de vecinos de unos pocos miles es bastante significativo, atendiendo aún más a poblaciones vulnerables y en riesgo social. Ante un escenario de ingresos cada vez más altos, sumado al hecho de que los salarios son bajos para la mayoría de los portugueses, el número de desalojos se ha disparado. Según los últimos datos del Banco Nacional de Arrendamiento (BNA), los desalojos se han duplicado desde 2013 y, en promedio, alrededor de 5,5 familias son desalojadas cada día en todo el país. Según datos del Ministerio de Justicia, la cantidad de personas desalojadas en 2016 fue 91,7% superior a la registrada tres años antes, lo que puede sugerir evidencia de la dinámica descrita (Mendes, 2018).

IV. CONSIDERACIONES FINALES

Es innegable que la ciudad de Lisboa vivió en la década comprendida entre 2009 y 2019 un pico de proyección internacional como destino turístico, al mismo tiempo que su mercado inmobiliario adquiere formatos de activos financieros y atrae dinámicas globales de demanda e inversión extranjera. Este proceso fue apalancado por programas de gobierno y el giro neoliberal en la política urbana, que fomentó la atracción de una élite transnacional y favoreció la financiarización de la propiedad inmobiliaria y la reestructuración urbana en la capital portuguesa. Hubo una intensa gentrificación turística, a través de la transformación de los barrios populares e históricos del centro de la ciudad en lugares de consumo y turismo, por la expansión de la función de recreación, esparcimiento o alojamiento turístico / alquiler a corto plazo que reemplazó gradualmente las funciones tradicionales de la ciudad: vivienda de uso permanente, arrendamiento de largo plazo y comercio de proximidad local tradicional; agravando las tendencias de desalojo y segregación residencial. Los barrios del centro histórico, continuando un proceso de despoblación que se remonta a hace 40 años, continúan vaciándose de la población que los ocupaba durante décadas o se impide que la población socioeconómica baja acceda a viviendas en estas zonas, poniendo en riesgo la sostenibilidad social del centro histórico, ya que parecen perder el tejido social y económico que le dio identidad, memoria, en definitiva, la llamada "autenticidad" de la que tanto se

habla y no se llega a un consenso sobre qué lo es, pero que, precisamente, constituye un recurso turístico. Se habla mucho del fenómeno de la turistificación, pero además de esto es necesario considerar la dinámica del complejo inmobiliario-financiero, como eje fundamental para la recuperación de la economía urbana tras la crisis capitalista en el caso de Lisboa.

La reciente expansión de la pandemia COVID19 ha provocado cambios en el régimen de ocupación de muchas casas en el centro histórico de Lisboa, anticipando un enfriamiento en la fiebre inmobiliaria de la ciudad y cautivando el potencial interés de los propietarios de alojamientos locales en canalizar parte de las dos docenas miles de alojamientos de uso turístico en el municipio, ahora vacíos, para el mercado de alquiler de larga duración. Según las cifras obtenidas por Confidencial Imobiliário, este es el mejor desempeño registrado desde el inicio de la crisis sanitaria .

El universo de apartamentos activos en AL sufrió una caída significativa tanto en Lisboa como en Oporto, con 2.900 viviendas fuera de actividad en el conjunto de las dos ciudades en junio de 2020 respecto al mismo mes del año pasado. En Lisboa, había 1.744 apartamentos menos activos entre los dos meses, comparando un universo de 3.468 viviendas en junio de este año con uno de 5.212 en junio de 2019. Las zonas centrales de Misericórdia y Santa Maria Maior fueron las que más contribuyeron a esta pérdida, removiendo 435 y 388 apartamentos, respectivamente. También es de destacar S. Vicente, la otra zona que integra el Centro Histórico, con una pérdida de 182 apartamentos, además de Santo António, donde hay al menos 196 alojamientos locales activos. Por el contrario, la oferta de propiedades de alquiler ha ido en aumento y los precios de la vivienda en las zonas de contención de alojamiento local en Lisboa han estado cayendo, cuando la ocupación de este tipo de alojamientos turísticos en ambas ciudades se mantuvo por debajo 10%, alcanzando el 3% en Oporto y el 5% en Lisboa en mayo⁷ .

La pandemia está teniendo un efecto de desaceleración en el aumento de los precios de la vivienda en Portugal. Así lo demuestran los datos que ahora publica el INE (2020), que señalan que, en el trimestre de referencia, la tasa de variación de los precios de las viviendas existentes fue del 8,2%, mientras que los precios de las viviendas usadas subieron un 6% respecto a el año pasado. Según el índice difundido, entre abril y junio de este año se tramitaron 33.398 alojamientos, con un valor total de 5.100 millones de euros, una reducción del 21,6% y del 15,2%, respecto al mismo período del año pasado. En abril se sintió la mayor disminución en el número de transacciones, del 35,2% en número y del 25% en valor (mes de estado de emergencia y encierro obligatorio). En mayo y junio hubo variaciones de -22% y 7,6% en el número de transacciones, respectivamente, y -14,2% y -7% en valor, en el mismo orden.

Ante la grave crisis del mercado de alquiler en Lisboa, el Ajuntamiento ya tenía como objetivo poner en marcha el Programa de Renta Segura (PRS), con el intención de alquilar casas a propietarios privados (de alojamiento turístico) propiedades desocupadas o edificios libres) y luego subarrendarlos a precios asequibles a través de su PRS. Con el propósito hasta finales de este año de cubrir unas mil viviendas, el papel del municipio será subvencionar la diferencia entre el alquiler a pagar por el inmueble -en contratos de al menos cinco años- y

⁷ <https://confidencialimobiliario.com/>

el que, posteriormente, se hará cobrar al inquilino, y el monto máximo que la persona u hogar paga por el alquiler nunca puede exceder un tercio de su rendimiento base.

Siguiendo una narrativa de arrendamiento accesible, el PRS presenta de hecho consideraciones positivas. Se opta por un límite de precio máximo con la fijación de valores límite de alquiler según una tipología, que de hecho está muy por debajo de los valores conocidos de oferta en el mercado de alquiler para el conjunto de zonas de Lisboa. Presenta la posibilidad de capturar propiedades vacantes u otras disponibles en el mercado libre para su compra y venta al mercado de viviendas asequibles.

Estos aspectos de lo PRS adquieren un nuevo protagonismo en el contexto actual de la crisis pandémica COVID19. Previsto inicialmente en el caso de que se alcance una situación de saturación del mercado de AL, para ser una oportunidad para desviar las propiedades asignadas a AL hacia viviendas asequibles, PRS ahora logra una nueva funcionalidad. Es una respuesta a la difícil situación a la que se enfrentan muchos pequeños empresarios en AL ante la cancelación masiva de estancias y el congelamiento de nuevas reservas debido al estancamiento de la demanda y los flujos turísticos. Una situación sin plazo para volver a la normalidad y que amenaza con derrumbar todo un sector del alquiler a corto plazo que ha crecido de forma masiva, muy rápida y sin una planificación adecuada. Esta fue la última condición para acentuar el centro turístico de la ciudad y la peligrosa hiperespecialización de su economía y sociedad, que además de vaciar la ciudad de personas y caracterizar mal su identidad y memoria, hizo al territorio más vulnerable y menos resiliente a eventos y fenómenos que constituyen una amenaza externa para la sostenibilidad económica, social y ambiental (por ejemplo, ataques terroristas, desastres naturales, inestabilidad política, conflictos y epidemias).

Sobre todo por el actual contexto de urgencia impuesto por la crisis habitacional y los años sucesivos de continuos desalojos que agravan el sangrado demográfico de la ciudad y las condiciones de vulnerabilidad residencial de muchos grupos sociales (ancianos, estudiantes, inmigrantes, personas sin hogar), cuyas precarias condiciones de habitabilidad obstaculizar el derecho al aislamiento y cuarentena en el período de COVID19, así como debido a la situación de crisis vivida en el sector de AL, el PRS puede representar aquí una respuesta ágil y flexible tanto a situaciones de emergencia habitacional vividas en Lisboa, como movilizandolos excedentes de existencias de propiedades en AL que ahora se pueden convertir en casas con una función de arrendamiento permanente.

Sin embargo, tanto el Ayuntamiento de Lisboa como el actual Gobierno de Portugal, se han mostrado atentos a lo que está sucediendo en el centro histórico de Lisboa, sobre todo porque varios movimientos locales (por ejemplo, comités de vecinos, asociaciones de vecinos, organizaciones no gubernamentales, etc.) y el ámbito universitario, en particular, la sociedad civil y la opinión pública, en general, con el apoyo de los medios de comunicación, se han manifestado, para que se puedan tomar medidas para regular el intenso turismo. Las medidas de contención de Airbnb y programas de alquiler asequibles son medidas importantes y necesarias, sin embargo, han demostrado ser insuficientes ya que no influyen directamente en el derecho a la vivienda en el centro de la ciudad. Las diversas medidas adoptadas hasta ahora por el Gobierno y el Ayuntamiento de Lisboa son una condición importante para mantener una estructura residencial y comercial sostenible y resiliente en los barrios históricos (de hecho, un factor importante de atractivo turístico debido a la autenticidad que representa para los turistas y visitantes), pero no suficiente si no se articulan estructuralmente con una política de vivienda justa que garantice el derecho a la

ciudad. Solo fijando la población en los barrios, valorando la función de residencia permanente y no la de alojamiento turístico o alquiler a corto plazo, estaremos garantizando una demanda constante que mantenga vivo el comercio local y la vida social de estos barrios.

Agradecimientos: Este trabajo es financiado con fondos nacionales a través de FCT - Fundación para la Ciencia y la Tecnología, I.P., en el marco del Proyecto “SMARTOUR - Turismo, alojamiento local y rehabilitación. Políticas urbanas inteligentes para un futuro sostenible”, SMARTOUR (PTDC / GES-URB / 30551/2017).

V. BIBLIOGRAFÍA

Alves, Sónia (2016). Assessing the impact of area-based initiatives in deprived neighborhoods: The example of S. João de Deus in Porto, Portugal. *Journal of Urban Affairs*. <https://doi.org/10.1080/07352166.2016.1245081>

Alves, Sónia (2017). Requalificação e reabilitação do centro histórico do Porto. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(557), 1-32.

Andrade, Vítor (2019). Lisboa: novo recorde de €6 mil milhões de euros em 2018. *Semanário Expresso*, 26.

Ashworth, Gregory; Page, Stephen (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32, 1-15.

AHP (2016). Alojamento Local em Portugal: Qual o fenómeno? Lisboa: Nova School of Business and Economics, Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Associação de Hotelaria de Portugal.

Baptista, Luís; Nofre, Jordi; Jorge, Maria do Rosário(2018). Mobilidade, Cidade e Turismo: pistas para analisar as transformações em curso no centro histórico de Lisboa, *Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, Número temático – Cidade, cultura e turismo: novos cruzamentos, 14-32.

Barata Salgueiro, Teresa (2017). Alojamentos Turísticos em Lisboa. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(578), 1-43.

Barata Salgueiro, Teresa; Mendes, Luís; Guimarães, Pedro (2017). Tourism and urban changes: lessons from Lisbon. En Gravary-Barbas, Maria; Guinand, Sandra (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*, 255-275. London: Routledge.

Bauman, Zygmunt; Bordoni, Carlo (2016). Estado de Crise. Lisboa: Relógio d' Água.
Brenner, Neil; Peck, Jamie ; Theodore, Nick (2012). Após a neoliberalização? *Cadernos Metrópole*, 13(6): 15-39.

Brenner, Neil; Peck, Jamie; Theodore, Nick (2013). Neoliberal urbanism: cities and the rule of markets. En Bridge, Gary; Watson, Susan (Eds.), *The New Blackwell Companion to the City*, 15-25. Oxford: Wiley Blackwell.

Carvalho, Luís; Chamusca, Pedro ; Fernandes, José Rio ; Pinto, Jorge (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally-driven urban change, *Urban Geography*, <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1585139>

CML (2012). *Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa: 2011-2024*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

CML (2018). *Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Cocola-Gant, Agustín (2018). Tourism gentrification. En Lees, Loretta ; Phillips, Martin (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp.281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

Confidencial Imobiliário (2016). *Portuguese Housing Market Sourvey. Relatório Mensal, Outubro*. Lisboa (mimeo).

Eckardt, Frank; Sánchez, Javier (2015). *City of Crisis. The Multiple Contestation of Southern European Cities*. Bielefeld: Transcript Verlag.

Gago, Ana (2018). *O Aluguer de Curta Duração e a Gentrificação Turística em Alfama, Lisboa*. Tese de Mestrado. Lisboa: Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Universidade de Lisboa.

Gago, Ana; Cocola-Gant, Agustín (2019). O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. En Santos, Ana Cordeiro (org.), *A Nova Questão da Habitação: uma Abordagem de Economia Política*, 143-170. Lisboa: Conjuntura Actual Editora.

Gonçalves, Duarte; Peralta, Susana; Pereira dos Santos, João (2020). Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon. Lisboa: Gabinete de Estratégia e Estudos do Ministério da Economia.

Gottdiener, Mark (1985). *The Social Production of Urban Space*. Austin: University of Texas.

Hackworth, Jason (2007). *The Neoliberal City: Governance, Ideology and Development in American Urbanism*. New York: Cornell University Press.

Harvey, David (1982). *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.

Harvey, David (1985). *The Urbanization of Capital*. Oxford: Blackwell.

Harvey, David (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71(1), 3-17.

Harvey, David (2010). *The Enigma of Capital and the Crisis of Capitalism*. Oxford: Oxford University Press.

Harvey, David (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso.

Harvey, David (2014). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. Oxford: Oxford University Press.

INE (2018). *Resultados Preliminares sobre Actividade Turística 2017*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

INE (2019). Estatísticas dos preços da habitação a nível local. 3º trimestre. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

INE (2020). Estatísticas dos preços da habitação a nível local. 2º trimestre. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

Jessop, Bob (2012). Neoliberalism. En Ritzer, George (ed.), *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Globalization*, 1513-1521. Oxford: Blackwell.

Jessop, Bob (2016). *The State: Past, Present, Future*. Cambridge: Polity Press.

Krähmer, Karl (2017). Gentrification without gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon. Master's thesis. Torino: Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale.

Law, Christopher (2002). *Urban Tourism. The Visitor Economy and The Growth Of Large Cities*. London: Mansell.

Lestegás, Iago ; González, Rubén ; Seixas, João (2018). The global rent of Lisbon's historic center. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(4), 683-694.

Lestegás, Iago (2019). Lisbon after the crisis: From credit-fuelled suburbanization to tourist-driven gentrification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 705-723.

Ley, David (1980). Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.

Malet Calvo, Daniel; Gago, Ana ; Cócola-Gant, Agustín (2018). Turismo, negocio inmobiliario y movimientos de resistencia en Lisboa, Portugal. En Milano, Claudio; Mansilla, José A. (Eds.), *Ciudad de Vacaciones. Conflictos Urbanos en Espacios Turísticos*, 121-154. Barcelona: Pol·len edicions, sccl..

Mendes, Luís (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487-511.

Mendes, Luís (2016). Tourism gentrification: touristification as Lisbon's new urban frontier of gentrification, Master Class Tourism Gentrification and City Making, Stadslab and Academia Cidadã, Lisboa, 16th April. [mimeo]

Mendes, Luís (2017). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrópole*, 19(39), 479-512.

Mendes, Luís (2018). Tourism gentrification in Lisbon: The panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. En David, Isabel (Ed.), *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplinary Neoliberalism is Changing Portugal* (pp.25-48). London: Lexington.

Montezuma, Joaquim; McGarrigle, Jennifer (2018). What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city. *Tourism Geographies*. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1470196>

Mullins, Patrick (1991). Tourism Urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3), 326–342.

Nofre, Jordi; Sánchez-Fuarros, Iñigo; Martins, João Carlos; Pereira, Patrícia; Soares, Isabel; Malet-Calvo, Daniel; Geraldés, Miguel; López Díaz, Ana (2017). Exploring nightlife and urban change in Bairro Alto, Lisbon. *City & Community*, 16(3), 1-15.

Nofre, Jordi; Martins, João Carlos (2017). The disneyfication of the neoliberal urban night. En Guerra, Paula; y Moreira, Tânia (Eds.), *Keep it Simple, Make it Fast! An approach to underground music scenes* (vol. 3), 115-125. Porto: University of Porto Press.

Nofre, Jordi; Martins, João Carlos; Vaz, Domingos; Fina, Rosa; Sequera, Jorge ; Vale, Patrícia (2018). The 'Pink Street' in Cais do Sodré: urban change and liminal governance in a nightlife district of Lisbon, *Urban Research & Practice*. DOI: 10.1080/17535069.2018.1449010

Pavel, Fabiana (2016). El Bairro Alto en Lisboa entre gentrificación, turistificación y derechos de la población. International Conference Contested Cities "From contested cities to global urban justice – critical dialogues". Madrid, 4-7 July.

Pavel, Fabiana (2017). Turismo e mercantilização da cidade. *Revista espaços vividos e espaços construídos: estudos sobre a cidade*, 5(1), 21-28.

Peck, Jamie (2012). Austerity urbanism. *City*, 16(6), 626-655.

Peck, Jamie (2015). *Austerity Urbanism. The Neoliberal Crisis of American Cities*. New York: Rosa Luxemburg Stiftung.

Peck, Jamie; Theodore, Nick (2015), *Fast Policy: Experimental Statecraft at the Thresholds of Neoliberalism*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Peck, Jamie ; Whiteside, Heather (2016). Financializing the entrepreneurial city. En Schöning, Barbara; Schipper, Sebastian (Eds.), *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe*, 21-39, Berlin: Theater der Zeit.

Penny, Joe (2016). The (post)politics of fiscal retrenchment. Managing cities and people in a context of austerity urbanism. En Schöning, Barbara ; Schipper, Sebastian (Eds.), *Urban Austerity: Impacts of the Global Financial Crisis on Cities in Europe* (pp.40-57), Berlin: Theater der Zeit.

Pereira, Sandra Marques (2018). Lisboa: Cidade, lazer, investimento. Reconfigurações do habitar. En Seixas, João (Ed.), *Futuros de Lisboa* (pp.150-163). Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Rodrigues, João ; Teles, Nuno (2015). O neoliberalismo como intervencionismo de mercado. En Bernardo, Luís (org.), *Correntes Invisíveis: Neoliberalismo no Século XXI* (pp.71-82). Lisboa: Deriva.

Rodrigues, João; Santos, Ana Cordeiro; Teles, Nuno (2016). *A Financeirização do Capitalismo em Portugal*. Lisboa: Actual.

Rossi, Ugo; Vanolo, Alberto (2015). Urban Neoliberalism, *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences* (pp.846-853), 2nd edition, Volume 24. London: Elsevier.

Santos, Ana Cordeiro; Teles, Nuno; Serra, Nuno (2014). *Finança e Habitação em Portugal*. Coimbra: Centro de Estudos Sociais da Universidade de Coimbra, Observatório sobre Crises e Alternativas.

Seixas, João; Tulumello, Simone; Corvelo, Susana; Drago, Ana (2015). Dinâmicas sociogeográficas e políticas na Área Metropolitana de Lisboa em tempos de crise e de austeridade. *Cadernos Metrópole*, 17(34), 371-399.

Seixas, João; Tulumello, Simone; Allegretti, Giovanni (2019). Lisboa em transição profunda e desequilibrada. Habitação, imobiliário e política urbana no sul da Europa e na era digital. *Cadernos Metrópole*, 21(44), 221-251.

Sequera, Jorge; Nofre, Jordi (2019). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, <https://doi.org/10.1177/0042098019883734>

Storper, Michael (2016). The Neo-liberal City as Idea and Reality, Territory, Politics, Governance, 4 (2), 241-263.

Tulumello, Simone (2015). Reconsidering neoliberal urban planning in times of crisis: urban regeneration policy in a “dense” space in Lisbon. *Urban Geography*. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1056605>

Tulumello, Simone (2018). Struggling against entrenched austerity. En Othenrafen, Frank; Serrao, Konstantinos (Eds.), *Urban Resilience, Changing Economy and Social Trends. Coping with socio-economic consequences of the crisis in Athens, Greece* (pp.61-80). Hannover: DruckTeam.

Wilson, Julie; Tallon, Andrew (2012). Geographies of gentrification and tourism. En Wilson, Julie (Ed.), *The Routledge Handbook of Tourism Geographies*, 103-112. London: Routledge.

WTTC (2018). *Travel and Tourism Economic Impact 2018 Portugal Report*. London: World Travel & Tourism Council.