

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ITALIA.

CAUSAS Y PERSPECTIVAS DE UNA CRISIS ESTRUCTURAL

MARIA FIANO; SARAH GAINSFORTH

En Italia, más de 700.000 familias están en lista de espera para una vivienda pública, 1,2 millones de hogares no pueden pagar el alquiler y los precios de la vivienda siguen subiendo (un 70 % en Milán y un 56 % en Roma entre 2001 y 2021, según Scenari Immobiliari) mientras que los salarios reales están disminuyendo un 2,9 % desde 1990 hasta la actualidad (único caso negativo entre todos los países de la OCDE). El 21 % de los inquilinos vive en situación de pobreza extrema y casi la mitad de los hogares en esta situación viven en alquiler.

Estas son las cifras de una crisis estructural de vivienda, resultado de decisiones, específicas y estratificadas a lo largo del tiempo, que han dismantelado progresivamente el sistema de vivienda pública y han cedido terreno a la lógica del mercado. La crisis de vivienda en Italia es, de hecho, consecuencia del fin de la intervención estatal directa en la creación de una oferta pública, alternativa al mercado, y, al mismo tiempo, del fomento, mediante políticas públicas neoliberales, de condiciones normativas y económicas para transformar la vivienda en una mercancía. La regulación del mercado privado, por ejemplo con la Ley de *Equo canone* (Alquiler justo, Ley 392/1978, que

regulaba los alquileres de las propiedades urbanas en Italia estableciendo un tope máximo de renta. En 1998, fue derogada para los inmuebles de uso residencial y parcialmente desregulada para los arrendamientos comerciales), ha sido sustituida por la desregulación urbanística para fomentar la extracción de rentas. La promoción de la propiedad privada, que aún hoy constituye el eje de las políticas de vivienda, ha impulsado el crecimiento de las rentas urbanas e inmobiliarias que han reemplazado progresivamente al trabajo como principal fuente de acumulación de riqueza o, más bien, de extracción de valor. La incidencia de la renta ha crecido tanto hasta frenar el crecimiento económico urbano y nacional, impidiendo

do la movilidad social y geográfica y provocando un aumento drástico de las desigualdades.

La gentrificación –la creación de espacios urbanos para usuarios cada vez más adinerados, móviles y temporales– es actualmente la principal política urbana, impulsada a nivel municipal tanto por gobiernos de derecha como de izquierda en casi todas las ciudades italianas. Este proceso está experimentando un salto de escala con la entrada de nuevos actores en el mercado urbano: fondos inmobiliarios, incluidos los internacionales, que financian sus operaciones mediante ahorros colectivos, aportados por gestoras de activos y fondos de pensiones, que utilizan proyectos urbanos como productos financieros para generar altos rendimientos.

El turismo se ha integrado en esta economía rentista, impulsándola tras la crisis de 2008. La vivienda como mercancía, como “activo de inversión”, convierte a Italia en el cuarto mercado de Airbnb más grande del mundo, con 512.864 anuncios en 2025, según Inside Airbnb. Los alojamientos de Airbnb se triplicaron en diez años, entre 2014 y 2025, un aumento del 225%. Gran parte son pisos enteros, la mayoría de los cuales (60%) están asociados a multianfitriones, es decir, anfitriones que gestionan más de uno, lo que demuestra la profesionalización de la gestión.

Mientras que la turistificación está volviendo inhabitables los principales centros urbanos, en los barrios semicéntricos, residenciales y universitarios de las ciudades está surgiendo una creciente oferta de alquileres a medio plazo, gestionados por nuevas plataformas digitales con precios muy elevados dirigidos a un público temporal y adinerado, predominantemente extranjero. Además, en los últimos años, la oferta de residencias privadas para estudiantes ha aumentado significativamente. Estos alojamientos suelen tener alquileres superiores a la media local y, en algunos casos, reciben financiación pública. En concreto, el *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza* (PNRR), lanzado en 2021, ha destinado millones de euros a residencias estudiantiles privadas en muchas ciudades italianas.

Estas residencias (que incluyen edificios enteros y residencias estudiantiles “difusas” ubicadas en apartamentos, ambas gestionadas por operadores específicos), sujetas a una cesión de uso durante 12 años –aunque subvencionadas por organismos que velan por el derecho a la educación– cobran una renta doble que las residencias públicas. En Roma, se están inaugurando aproximadamente 25 nuevas residencias estudiantiles privadas, tanto subvencionadas como no subvencionadas. Uno de los proyectos aprobados por el Ayuntamiento ha provocado fuertes protestas vecinales: se trata de una

“CURA: Venezia”, 2019. Fuente: OCIO.



residencia estudiantil privada con 2.000 camas, financiada en parte por el gigante inmobiliario estadounidense Hines, cuya construcción está prevista en el antiguo emplazamiento de Mercati Generali, una zona de nueve hectáreas totalmente pública, que ha sido renaturalizada en los últimos veinte años y que cuenta con un humedal de gran valor ecológico. La zona, donde surgirán los diez nuevos edificios para estudiantes, ha sido cedida por el Ayuntamiento a cambio de una renta de 165.000 euros anuales, lo que permite al promotor privado prever unos ingresos superiores a los 32 millones de euros anuales

Después de que el PNRR ha puesto a prueba el mecanismo de financiarización de las residencias estudiantiles con resultados cuantitativamente desastrosos, el nuevo *Piano Casa* (Decreto Legislativo n° 66/2026) confirma la subordinación de la intervención pública a la lógica financiera: desviar los recursos públicos al mercado privado y atraer inversión privada mediante la desregulación total de la planificación urbana, utilizando la emergencia habitacional como pretexto para abrir la vivienda “social” al mercado y a las finanzas.

Presentado oficialmente por el gobierno de Meloni el 1 de mayo de 2026, el *Piano Casa* tiene como objetivo proporcionar más de 100.000 viviendas nuevas a precios controlados durante los próximos

diez años. Las herramientas que pretende utilizar para lograrlo conllevan importantes problemáticas, sin mencionar la posible inconstitucionalidad de algunas de sus disposiciones, en particular la relativa a la venta de viviendas públicas pertenecientes a municipios que no han participado en la elaboración del Plan. La medida destina 970 millones de euros de la Ley de Presupuestos de 2026 y 1.100 millones de euros de la política de cohesión europea, para reformar este patrimonio y permite su venta a los inquilinos. Asimismo, prevé la creación de un nuevo Fondo que funcionaría como instrumento financiero para rentabilizar la construcción privada de vivienda social. Se trata de un plan para la construcción: con cada crisis económica, los sectores que contribuyen a generar rentas –la construcción y el turismo– se reactivan. En el ámbito inmobiliario, el papel del sector público se centra cada vez más en generar una demanda solvente y atraer capital privado a inversiones de bajo riesgo y alta rentabilidad

Faltan medidas estructurales para ampliar el parque de viviendas públicas de alquiler permanente, combatir la especulación en las zonas urbanas y reformar un sistema tributario que aún penaliza los alquileres a largo plazo y premia el rentismo. En el trasfondo, persiste una contradicción que ningún plan ha abordado realmente: el 30% del parque de viviendas en Italia está vacío, según el

Social Forum Abitare, Roma 2026. Foto: Domenico Megu Chionetti.



Istat, mientras que más de un millón de familias no pueden pagar el alquiler. El reto que deja sin respuesta el Plan es el mismo que Italia arrastra desde finales de los años 90, con la llegada de las políticas neoliberales: cómo garantizar el derecho a la vivienda, independientemente del acceso a la propiedad de la misma.

El Social Forum Abitare. Imaginar otro camino

En este escenario, marcado por una crisis estructural y políticas públicas cada vez más subordinadas a la lógica financiera, están surgiendo en Italia experiencias que intentan imaginar otro camino.

Si bien los datos y las estadísticas –que hablan de familias cada vez más vulnerables, personas sin hogar, barrios marcados por la pobreza estructural, la marginación y los procesos de expulsión– reflejan la imagen de un país donde el derecho a la vivienda está indudablemente debilitado, las respuestas políticas suelen ser esporádicas o estar regidas por la lógica del mercado. Por lo tanto, resultan insuficientes o terminan alimentando las mismas desigualdades que se supone que deben combatir, haciendo que el acceso a la vivienda sea cada vez más difícil, precario e intermitente.

Sin embargo, aunque fragmentadas, están surgiendo en todo el país experiencias que buscan revertir esta tendencia: iniciativas comunitarias de inclusión, campañas por el derecho a la vivienda, proyectos de mutualismo urbano, herramientas innovadoras y propuestas legislativas capaces de influir en los mecanismos que regulan la vivienda. Estos pequeños laboratorios para el futuro, si bien son diversos en escala y composición, comparten un rasgo común: la convicción de que la vivienda es un terreno de conflicto político y transformación social.

En este contexto, en abril de 2024, cientos de personas se reunieron en Bologna para debatir sobre «Vivienda, márgenes, resistencias». Entre ellas se encontraban asociaciones, movimientos vecinales, sindicatos, grupos estudiantiles, organizaciones de finanzas éticas, investigadores e investigadoras, organizaciones del tercer sector, movimientos ecologistas y feministas. De esta convergencia ha surgido una iniciativa nacional: el *Forum Social Abitare*. Un proceso colectivo que no solo coordina las dis-

putas existentes, sino que intenta construir un lenguaje común entre sujetos con prácticas, historias, formas organizativas y territorios muy diferentes

La primera iniciativa del Forum se convierte así en un momento fundacional: una asamblea que da inicio a un proceso a largo plazo, una alianza social y cultural que busca repensar el modelo urbano, imaginar ciudades más inclusivas y accesibles, libres de la lógica extractiva de la especulación inmobiliaria. Busca aunar experiencias y herramientas de apoyo social, prácticas de mediación en materia de vivienda y alianzas con administraciones locales, universidades y otras organizaciones del territorio.

Algunas experiencias se transforman en ámbitos de trabajos en común. La campaña para garantizar el derecho de residencia a quienes viven permanentemente en una ciudad, por ejemplo, analiza el impacto de las disposiciones normativas –como el Artículo 5– en las personas más vulnerables y en los inquilinos sin contrato regular, al tiempo que comparte herramientas y experiencias de protección ciudadana. De manera similar, la iniciativa “Alta Tensione Abitativa” (alta tensión habitacional), una propuesta legislativa nacional para regular y limitar la vivienda de uso turístico, reúne análisis, datos y prácticas para comprender el impacto de los alquileres turísticos en el acceso a la vivienda y formular propuestas concretas para combatir un fenómeno que está vaciando barrios enteros.

La fuerza de este proceso reside en su capacidad para generar vínculos entre diversas subjetividades, para reconocerse mutuamente y compartir conocimientos y herramientas, transformando reivindicaciones aisladas en un frente colectivo capaz de orientar políticamente el debate sobre la vivienda. Es precisamente esta densidad de participación la que puede posibilitar un salto de escala.

Ya se ha definido el próximo objetivo del *Social Forum Abitare*: el lanzamiento de una campaña nacional de consulta ciudadana para desarrollar los principios y directrices de una ley marco sobre vivienda digna y accesible. Este proceso participativo abarcará territorios, comunidades y disputas, recogiendo y reflejando las demandas, necesidades y visiones que puedan dar forma y fundamentar un nuevo modelo de habitar.

NOTA SULLE AUTRICI

Maria Fiano. Vive y trabaja en Venezia. Es profesora y participa activamente en las luchas ambientales y sociales de la ciudad. Ha sido periodista radiofónica en Radio Sherwood, es activista del Observatorio Clivio para la vivienda y la residencialidad (OCIO) de Venezia enfocado en la transformación del habitar en la ciudad lagunar. Forma parte de la red SET (Sur Europa frente la Turistificación) y de la coordinación nacional del Social Forum dell'Abitare..

Sarah Gainsforth. Investigadora, ensayista y periodista independiente, escribe sobre vivienda, turismo y transformaciones urbanas. Colabora con Internazionale, il manifesto, Il Domani. Ha escrito, entre otros: *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale* (Derive Approdi, 2019); *Oltre il turismo. Esiste un turismo sostenibile?* (Eris Edizioni, 2020); *Abitare Stanca. La casa: una storia politica* (Effequ, 2022). *L'Italia senza casa. Politiche abitative per non morire di rendita* (Laterza, 2025).