

Crisis de acceso

El plan europeo de vivienda abre un nuevo frente entre el Gobierno y el sector

El Ejecutivo cree que avala sus medidas pero los propietarios ven menos restricciones

MAITE GUTIÉRREZ
FERNANDO H. VALLS

Barcelona / Madrid

La ley de Vivienda Asequible que impulsa Bruselas ha abierto un nuevo frente entre el Gobierno español y los propietarios. Mientras el Ejecutivo ve en ella un aval a sus políticas habitacionales, con el control de los alquileres como principal exponente, los segundos consideran que la propuesta europea es menos restrictiva que la española. En el foco está Catalunya, donde los límites a las rentas tienen una aplicación más extensa y Barcelona prevé eliminar unas 10.000 licencias de viviendas turísticas en el 2028.

El choque se traslada así al terreno comunitario. La propuesta de reglamento inicia una tramitación en la que intervendrán el Parlamento Europeo y los Estados miembros. Gobierno y sector tratarán de influir en un texto que redibujará las reglas del juego del espinoso problema del acceso a la vivienda.

El punto de partida de Bruselas es la creciente dificultad para acceder a un hogar. Según el último Eurobarómetro, el 40% de los europeos considera que la vivienda exige medidas urgentes, porcentaje que aumenta al 51% en las grandes ciudades. Para el Ejecutivo español, la Comisión reconoce la gravedad de la situación y abre la puerta a intervenir en las áreas más tensionadas.

El Ministerio de Vivienda celebra la norma comunitaria porque, aunque no es de obligado cumplimiento, lanza “dos mensajes” de los que todas las administraciones, sobre todo las comunidades

Vivienda considera que el futuro marco incide en que “cuando el mercado está roto hay que intervenir”

gobernadas por el PP, deberían tomar nota: que el problema de la vivienda es global y solo se resolverá actuando desde todos los niveles; y que cuando el mercado muestra síntomas de estar roto, hay que intervenir”. Actualmente hay 317 municipios declarados tensionados. Además, Catalunya intenta limitar la compra especulativa, una iniciativa, de momento, en suspenso tras el varapalo del Consell de Garanties Estatutàries, que la considera inconstitucional.



JUDITH DE LA HINOJOSA

Barcelona, en la imagen, es una de las ciudades más tensionadas de España en materia de vivienda

Las 15 zonas de mercado residencial más tensionadas de España

Precios de transacciones y renta media en euros

Municipio	Precio medio tasaciones	Renta media por persona	Ratio precio/renta
Madrid	466.434	19.632	23,76
Palma	432.106	16.181	26,7
Barcelona	388.276	19.527	19,88
Málaga	311.151	13.847	22,47
Bilbao	305.845	19.478	15,7
Pamplona	265.565	17.247	15,4
Santander	257.002	16.389	15,68
València	256.606	16.121	15,92
Móstoles	242.379	14.045	17,33
Vigo	230.846	15.359	15,03

FUENTE: Elaboración propia, Notarios e INE

LA VANGUARDIA

Pero el alcance de ese aval europeo es objeto de disputa. La propuesta de Bruselas regula las condiciones para restringir los alquileres de corta duración y la adquisición o el uso de viviendas que no sean residencia principal. Deja fuera, en cambio, la fijación de las rentas en los contratos residenciales. “La limitación de los alquileres queda en manos de los Estados y de cada sistema constitucional”, puntualiza Joan Manuel Trayter, catedrático de De-

recho Administrativo y presidente de la Asociación Española de Derecho Urbanístico.

La asociación de propietarios Asval se agarra a esta exclusión para negar que Bruselas legitime el control de rentas español. Destaca, además, que cualquier restricción deberá apoyarse en evidencias, ser proporcionada y acreditar que no existe otra alternativa menos gravosa. En su opinión, los topes no superarían ese examen si se les aplicase.

Los criterios para delimitar las áreas afectadas tampoco coinciden. La ley española permite declararlas cuando el coste de la vivienda y los suministros supera el 30% de los ingresos familiares o cuando los precios han crecido al menos tres puntos por encima del IPC en cinco años. Bruselas establece varios requisitos acumulativos, entre ellos que la relación entre el precio de la vivienda y la renta disponible de los hogares sea igual o superior a ocho. La meto-

dología podría incluir a las principales ciudades, pero dejar fuera municipios pequeños hoy declarados tensionados.

Trayter recuerda en este sentido que la UE no tiene competencia directa en vivienda, pero defiende su intervención porque la crisis afecta al mercado interior, la movilidad laboral, la cohesión social y la competitividad. A su juicio, el reglamento daría seguridad jurídica a algunas políticas estatales y catalanas. Subraya asimismo que Bruselas pretende facilitar la

Las patronales advierten que Bruselas pide más garantías a la hora de regular

Cualquier texto comunitario estará sujeto al derecho de propiedad, señalan los juristas

construcción, agilizar las licencias, movilizar suelo y fomentar la rehabilitación y la vivienda social.

El otro campo de batalla está en los pisos turísticos. El borrador permite restringirlos si se demuestra que han perjudicado la disponibilidad o la asequibilidad de la vivienda durante al menos tres años. Las medidas deberán ser proporcionadas, justificar que no existe otra alternativa igualmente eficaz y respetar las situaciones preexistentes.

La patronal Apartur considera que estas condiciones cuestionan la decisión de Barcelona de extinguir las licencias de unas 10.000 viviendas turísticas. La asociación sostiene que una supresión general no distingue entre operadores ni acredita su efecto concreto.

Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil y fundador de la Cátedra Unesco de Vivienda de la URV, va más allá. Apunta que restringir la compra por el uso que se dará a la vivienda, como pretende Catalunya, vulnera elementos esenciales de la propiedad privada y la libertad de empresa y sería contrario a la Constitución.

Con todo, el texto aún puede cambiar. La pugna se centrará en concretar si el marco de Bruselas refuerza las políticas aplicadas hasta ahora o, por el contrario, obliga a revisarlas.●