



Bruselas plantea límites al alquiler vacacional en las zonas tensionadas para mejorar el acceso a la vivienda

La Comisión Europea pide que las medidas restrictivas, que también contemplan límites a las segundas residencias, sean “proporcionales y temporales”

M. SAHUQUILLO /
MANUEL V. GÓMEZ
BRUSELAS

El acceso a la vivienda asequible es un problema de primer nivel para los ciudadanos europeos. Y Bruselas también siente la presión para frenar esa crisis. En ese contexto, la Comisión Europea lanzó ayer un reglamento en el que, entre otras cosas, busca frenar el alquiler de corta duración, impulsado por plataformas digitales como Airbnb o Booking, y que se ha identificado como una de las causas del aumento de los precios. El Ejecutivo comunitario plantea ahora límites a esta actividad, siempre que sean “proporcionales” y “temporales”. La decisión de dar el paso para fijar restricciones queda en manos de las autoridades nacionales, regionales o locales, que son quienes tienen la competencia en vivienda y que, en algunas ciudades, ya han emprendido iniciativas.

Con la medida, la Comisión da a ayuntamientos y gobiernos “una base común” y propone una serie de criterios para establecer zonas tensionadas y trata de dar certezas legales ante la constante judicialización de las iniciativas que están adoptando muchas ciudades. Esta regulación es un capítulo de una estrategia que apuntala el Ejecutivo comunitario que, con las pocas cartas legales que tiene a su disposición (las competencias son, en su mayoría, nacionales), trata así de dar soluciones a una enorme bola de nieve con serias consecuencias políticas y sociales.

“La Unión se enfrenta a una crisis de vivienda asequible que debilita la cohesión social y amenaza la competitividad gene-

ral de la UE”, dice el texto legal presentado ayer en Bruselas. Desde 2013, los precios de la vivienda han aumentado en términos nominales más del 60% en toda la UE, a un ritmo muy superior al de los ingresos de los ciudadanos, con implicaciones directas para la inclusión social y la movilidad laboral. En España, el aumento está por encima de esa media: ha sido de un 72% en ese periodo, frente a un 26,6% en Francia, un 13,3% en Italia o un 51,3% en Alemania, según un informe del Consejo Europeo publicado el pasado octubre.

La norma, que empieza ahora su recorrido en el Parlamento Europeo y en el Consejo (es decir, entre los Estados miembros), sirve para las medidas que se adopten una vez la regulación europea entre en vigor, no para las anteriores. Por tanto, no es una desautorización a lo que ciudades como Barcelona, Chamonix (Francia), el Land de Baviera (Alemania) o Países Bajos ya han adoptado, con restricciones mayores que los mínimos que establece ahora Bruselas. Tampoco, apuntan en el Ejecutivo de la UE, se convierte en un aval.

El reglamento fija una serie de criterios que permitirían a las autoridades declarar una zona como “tensionada” y aplicar así las restricciones. Uno de ellos es que el precio medio de una vivienda debe equivaler, como mínimo, a ocho años de la renta disponible per cápita de sus habitantes, según el documento comunitario. Además, esa proporción entre precio y renta debe haber ido subiendo durante la última década. Sin embargo, abre la puerta a aplicar esa definición por sí sola (sin el resto de criterios) también



La vicepresidenta de la Comisión, Teresa Ribera, conversaba con el comisario de Vivienda, Dan Jorgensen, ayer en Bruselas. EFE

cuando el desajuste es especialmente grande: si la proporción llega o supera diez veces la renta.

Bruselas, que determina que estos criterios se revisen cada cinco años, remarca también que para aplicar el nuevo marco europeo las autoridades deben demostrar (basándose en las tendencias demográficas y en los datos de oferta y de demanda) que

es poco probable que la tensión disminuya en los tres años siguientes.

También contempla el reglamento fijar límites a las compras de inmuebles o solares que no se vayan a destinar a la primera residencia, sino como segunda vivienda o al alquiler. Recuerda la Comisión que es una competencia de las autoridades nacionales “adoptar medidas que afecten a la adquisición o al uso de viviendas con fines no residenciales por motivos relacionados con la asequibilidad y la disponibilidad de la vivienda”. No obstante, apunta el reglamento, como en el caso de los alquileres de corta duración, que si las autoridades nacionales deciden dar este paso “deben basarse en pruebas” y sus medidas tienen que ser “no discriminatorias, necesarias y proporcionales”. Además, deben tener una limitación temporal.

“No estamos en contra de los alquileres de corta duración por principio, al contrario”, señaló el comisario de Energía y Vivienda, Dan Jorgensen, en un encuentro con periodistas de varios medios europeos, entre ellos *El País*. “Pero –y hay un ‘pero’ muy importante– vemos en muchas ciudades de toda Europa, y lo he oído una y otra vez de boca de alcaldes, miembros de las comunidades locales, diputados y ministros cada vez que he viajado por la Unión durante el último año y medio, que esto se ha convertido en un verdadero problema. Está provocando un aumento de los precios de la vida cotidiana en muchas ciudades. A veces, incluso está obligando a la gente a abandonar sus hogares. Y esto es, por supuesto, totalmente inaceptable. Así que presentamos la propuesta legislativa, que, lo primero, permitirá a las ciudades

definir zonas concretas con problemas”, detalló.

“Por primera vez Europa establece un paraguas legal para respaldar a las ciudades en la crisis de la vivienda y comparte recomendaciones y mejores prácticas en política de vivienda. Este marco común es especialmente relevante porque los alcaldes de distinto signo político, de países distintos y en contextos muy diversos, nos han pedido lo mismo: que Europa establezca un marco común que les permita tomar medidas para facilitar el acceso a la vivienda”, defiende, en la misma línea, la vicepresidenta de la Comisión, Teresa Ribera.

Oferta limitada

“Tenemos la obligación de sumarnos a las autoridades locales y nacionales en sus esfuerzos”, apostilla la socialista española, que recordó que este es el segundo paquete de medidas adoptadas por Bruselas para afrontar la crisis de la vivienda, puesto que el año pasado se flexibilizaron los fondos europeos para que pudieran destinarse recursos a luchar contra ella.

La Comisión Europea, que identifica varias realidades como las razones de la crisis de la vivienda, entre otras los cambios en la demanda, la oferta limitada de viviendas, el aumento de los costes de construcción o las persistentes brechas de productividad, estima que Europa necesitará añadir 650.000 viviendas al año –a sumar a los 1,6 millones que se construyen ahora anualmente– para responder a las necesidades de la población.

Bruselas, sin embargo, es realista sobre el efecto de la medida en el club comunitario, con distintas situaciones. “Los efectos sobre la asequibilidad de la vivienda serán indirectos, locales y dependerán de las autoridades competentes y de las condiciones más amplias del mercado de la vivienda”, reconoce el texto, que al mismo tiempo señala que espera que reduzca “la inseguridad regulatoria, la carga administrativa, los costes de cumplimiento y la litigiosidad evitable para las autoridades competentes, los ciudadanos y los operadores económicos”.

Desde 2013, los precios de la vivienda han aumentado más del 60% en la UE

Europa necesita 650.000 casas más al año, según los cálculos de la Comisión