

ECONOMÍA / POLÍTICA

La UE busca movilizar 150.000 millones al año para atajar la crisis de vivienda

PLAN EUROPEO DE VIVIENDA ASEQUIBLE/ La Comisión Europea asegura que hacen falta 650.000 viviendas más al año para equilibrar el mercado inmobiliario en la próxima década. Ya se construyen 1,6 millones de hogares al año en el continente.

Andrés Stumpf. Bruselas

Europa entra de lleno en la gestión de la crisis de vivienda que asola al continente. La Comisión Europea presentó ayer su Plan de Vivienda Asequible, una esperada hoja de ruta con soluciones a largo plazo que buscan abordar un problema habitacional que en el bloque comunitario amenaza con convertirse en una crisis social.

La institución presidida por Ursula von der Leyen ha articulado su plan en cuatro bloques: aumentar la oferta inmobiliaria, movilizar una mayor inversión, medidas inmediatas de apoyo y despliegue de políticas sociales.

“Con este conjunto de medidas no transformaremos mágicamente la situación de la vivienda. Esto es sólo el inicio de un proceso que llevará tiempo y que requerirá el resto del mandato de esta Comisión [termina en 2029] e incluso más”, señalan fuentes comunitarias que recuerdan que la dificultad de acceso a la vivienda se ha convertido en el principal problema que sufre más de un 40% de los ciudadanos europeos.

Los dos primeros bloques están intrínsecamente conectados, pues, entre otras cosas, para aumentar el parque de vivienda en la Unión Europea, hará falta apuntalar la inversión pública y privada. Eso lo saben bien en Bruselas, donde han calculado que la urgencia aumentará con los años si no se actúa rápido y cifran en 150.000 millones de euros la inversión que se debe movilizar.

El objetivo es aumentar la construcción de viviendas disponibles en 650.000 unidades cada año para tener un mercado saludable y equilibrar la oferta y la demanda teniendo en cuenta las tendencias demográficas, una cifra que se une a los 1,6 millones que ya se construyen anualmente.

“No se trata solo de la construcción de nuevas casas o viviendas, sino también de la reutilización, la recuperación de locales comerciales para viviendas, la reincorporación de nuevos inmuebles al mercado a través de reformas, la



Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión Europea.

densificación de nuestro parque inmobiliario y la gestión de viviendas vacías o edificios infrautilizados”, detallan fuentes cercanas al plan de vivienda de la Comisión.

Plataforma Paneuropea

Para movilizar esas cantidades, la Comisión Europea creará el próximo año la Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda, un proyecto adelantado por el comi-

sario europeo de Vivienda y Energía Dan Jørgensen en septiembre y que empieza a tomar forma. Bajo esta estructura se articularán las ayudas del propio Ejecutivo comunitario, pero también se coordinarán otras como las procedentes de las agencias nacionales de desarrollo como el Instituto de Crédito Oficial (ICO), en España, o el Banco Europeo de Inversiones (BEI) que han anunciado

una aportación de 375.000 millones de euros hasta 2029.

La propia Comisión Europea quiere redoblar sus aportaciones, pero para ello, asegura, necesita aprobar el nuevo Marco Financiero Plurianual 2028-2034, los nuevos presupuestos comunitarios. Con más pólvora para estos apartados podrá abordar mucho mejor las necesidades de la UE a través de partidas como los fondos de cohesión re-

cogidos en los paquetes nacionales, el fondo de competitividad y otras partidas como Erasmus +, que buscará apoyar en las aspiraciones habitacionales de los estudiantes que forman parte de este programa.

Por el momento, hará una revisión de los fondos de cohesión actuales que permitirá desplegar 10.000 millones de euros más en 2026 y 2027, a los que se sumarán

■ Bruselas creará una Plataforma Europea de Inversión en Vivienda

■ Lanzará en 2027 un paquete para simplificar los trámites de la construcción

■ Reforma las ayudas de Estado en vivienda para poder dirigir las a la clase media

1.500 millones de los Estados miembros que ya han enviado solicitudes para redirigir fondos a este uso.

Ayudas de Estado

Para movilizar aún más recursos públicos, Bruselas propone flexibilizar las ayudas de Estado a la vivienda para ir más allá de la tradicional vivienda social con la que se apoya a las clases más trabajadoras. En ese sentido, la Comisión Europea ha diseñado una nueva etiqueta: la vivienda asequible. Hacia ella se dirigirán ayudas con foco principalmente en los hogares que no se encuentran en situación de desventaja, pero que, debido a las deficiencias en las condiciones del mercado, no pueden acceder a una vivienda.

La nueva etiqueta permitirá superar el límite de 15 millones al año que se podía dedicar a ayudas públicas a vivienda que no fueran sociales y, además, su distribución ni siquiera requerirá una notificación previa ni autorización de la Comisión Europea.

“Los Estados miembros podrán definir las modalidades de apoyo, los grupos destinatarios, los criterios de elegibilidad, el precio de la vivienda, la calidad y las normas de accesibilidad, en función

Impuestos a la especulación y límites a los alquileres de corta duración

Andrés Stumpf. Bruselas

De forma paralela a su plan a largo plazo para volver a hacer que la vivienda vuelva a ser asequible en Europa, la Comisión Europea también anunció una serie de medidas a corto plazo para abordar las tensiones en el mercado. El Ejecutivo comunitario adelantó que lanzará en 2026 un paquete legislativo que permitirá a los Estados miembros lidiar con las distorsiones creadas por el auge de los alquileres

de corta duración.

Según los datos manejados por la Comisión, este tipo de alquileres, reservados a través de plataformas online como Airbnb o Booking, han experimentado un crecimiento de casi el 93% entre 2018 y 2024 y, en los destinos más populares, pueden representar hasta el 20% de las viviendas.

Ante esta situación, la Comisión Europea plantea dar a los países la posibilidad de introducir “limitaciones

proporcionadas” en “las zonas tensionadas”, un concepto que toma de la legislación española.

En ese sentido, las regiones podrán optar por fijar un número máximo de noches de alquiler de este tipo al año, limitar su actividad a

Los países podrán imponer límites de noches de alquiler al año o restringir la actividad al verano

la temporada de verano y alquilar a estudiantes el resto del año o suspender la concesión de licencias.

Por otro lado, la Comisión plantea presentar el año que viene un análisis de la dinámica de los precios de la vivienda, incluyendo pruebas de potenciales patrones de especulación. Una vez se tengan los datos, Bruselas plantea a los Gobiernos que apliquen una política impositiva estricta contra estas actividades.