



Bruselas, XXX
COM(2025) 1025/2

**COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL
CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE
LAS REGIONES**

Plan Europeo de Vivienda Asequible

{SWD(2025) 1053}

Introducción

«Un hogar no son solo cuatro paredes y un techo. Es seguridad, calidez y un lugar para la familia y los amigos. Es pertenecer. Sin embargo, hoy en día, el hogar se ha convertido en una fuente de ansiedad para demasiados europeos. Puede ser sinónimo de deuda o de incertidumbre». Así se expresaba la presidenta Von der Leyen en su discurso sobre el estado de la Unión de 2025.

Nuestras casas, nuestros hogares, son los pilares de nuestras comunidades, la base de nuestra sociedad y nuestra democracia. La vivienda no es solo un bien, sino un derecho fundamental y una de las piedras angulares de la dignidad humana. Sin embargo, en toda Europa existe un sentimiento palpable de injusticia ante la clara falta de vivienda y de vivienda asequible.

Europa se enfrenta a algo más que una crisis de la vivienda. Se trata de una crisis social que debilita nuestra cohesión y amenaza nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa, exacerbando así la escasez de mano de obra en los polos de crecimiento. Europa debe actuar con decisión para contribuir a que la vivienda sea más asequible para todos los europeos. Al mismo tiempo, los esfuerzos por mejorar la asequibilidad deben ir de la mano de la sostenibilidad y la calidad. Unos hogares eficientes desde el punto de vista energético y resilientes, que se construyen con la menor huella de carbono posible, reducen los costes de mantenimiento y servicios básicos, al tiempo que mejoran el valor a largo plazo, mientras que una calidad suficiente es esencial para ofrecer unas condiciones de vida saludables, seguras y dignas. La integración de estos objetivos garantizará que las políticas europeas de vivienda aporten beneficios sociales, económicos y medioambientales duraderos.

Hoy la Comisión propone un plan para hacer realidad esta visión. Este primer Plan Europeo de Vivienda Asequible reúne una serie de medidas concretas para ayudar a abordar las causas estructurales de esta crisis y ofrecer resultados a los ciudadanos. Su objetivo es aumentar la oferta de vivienda, impulsar la inversión y las reformas y apoyar a las personas y a las zonas más afectadas. También configura una nueva forma en la que las instituciones de la UE, los gobiernos nacionales, regionales y locales, las instituciones financieras y las partes interesadas pueden colaborar para hacer frente a la crisis de la vivienda.

La vivienda sigue siendo principalmente competencia y responsabilidad de los Estados miembros, las regiones y las ciudades. La UE desempeñará plenamente su papel, pero **solo podremos garantizar que todos los europeos tengan acceso a los hogares que merecen mediante una acción conjunta a todos los niveles.**

1. La crisis de la vivienda en Europa: un reto apremiante y compartido

Entre 2013 y 2024, los precios de la vivienda en términos nominales han aumentado más de un 60 % en toda la UE, incrementándose más rápidamente que la renta de los hogares, mientras que los alquileres medios han aumentado alrededor de un 20 %, y los nuevos alquileres se han vuelto significativamente más caros. Las inversiones en oferta de vivienda disminuyeron notablemente en la última década. La oferta no se ha mantenido a la altura de la evolución de la demanda debido a los elevados costes de la construcción, los déficits de innovación, la escasez de mano de obra cualificada y la burocracia excesiva. Los permisos de construcción de viviendas se han reducido en un 22 % desde 2021 y el parque de viviendas existente no se aprovecha plenamente, con alrededor del 20 % de las viviendas desocupadas.

La Comisión estima que **la UE necesitará más de dos millones de viviendas al año** para satisfacer la demanda actual. Esto significa añadir alrededor de **650 000 viviendas al año a los 1,6 millones** que se construyen actualmente. La entrega de estas viviendas adicionales costaría alrededor de **150 000 millones de euros al año**.

La crisis de la vivienda está afectando cada vez más a un segmento más amplio de la sociedad, ya que un número cada vez mayor de hogares de renta media se enfrenta a dificultades para acceder a una vivienda asequible. Los trabajadores esenciales, a saber, profesores, enfermeros, bomberos o agentes de policía no pueden permitirse vivir en las comunidades a las que sirven. Muchos jóvenes se ven obligados a abandonar sus estudios, a rechazar oportunidades de empleo, a retrasar la creación o ampliación de una familia o a vivir en alojamientos superpoblados y deficientes. Los más vulnerables de nuestra sociedad son quienes atraviesan más dificultades, debido al aumento de los alquileres y al acceso limitado a la vivienda social, lo que da lugar al aumento del riesgo de sinhogarismo. Dado que el coste de la vida sigue aumentando, cada vez son más los europeos que tienen que hacer sacrificios para llegar a fin de mes.

Algunas zonas sufren especialmente esta crisis. Las ciudades y los destinos turísticos populares de Europa se enfrentan a las mayores presiones. Al mismo tiempo, las zonas rurales y en proceso de despoblación, incluidas algunas regiones ultraperiféricas de la UE, se enfrentan a una disminución de los precios y a dificultades en el acceso a servicios esenciales, como los servicios sociales, e infraestructuras.

Junto con este Plan, la Comisión presenta **un análisis de los factores clave de la crisis de la vivienda**¹, que sustenta la orientación política y las medidas presentadas.

2. La respuesta de Europa: un plan para una vivienda asequible, sostenible y de calidad

El reto común de la vivienda en Europa exige una respuesta compartida. La Unión Europea puede y debe desempeñar un papel más sólido a la hora de promover, coordinar y potenciar los esfuerzos nacionales, regionales y locales, no sustituyéndolos, sino proporcionando ambición y recursos comunes. Las soluciones europeas deben reflejar la diversidad de las necesidades de vivienda, los mercados y los sistemas de gobernanza en todo el continente, promoviendo al mismo tiempo nuestros objetivos comunes.

Las acciones presentadas en este Plan se basan en amplias consultas, entre ellas una consulta pública que recibió más de 13 300 respuestas. El Plan responde al llamamiento del Consejo Europeo de octubre de 2025 para que se presente un plan ambicioso y exhaustivo en materia de vivienda asequible². Se basa en la labor del Parlamento Europeo a través de su Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea y del Consejo de Empleo, Política Social, Sanidad y Consumidores³. La Comisión también ha recabado aportaciones del Comité Europeo de las Regiones, del Comité Económico y Social Europeo, de representantes de ciudades y regiones de toda la UE y de una amplia gama de partes interesadas. El Plan

¹ Véase el documento de trabajo. COM(2025) 1025.

² Conclusiones del Consejo Europeo, 23 de octubre de 2025. Véase: [20251023-european-council-conclusions-en.pdf](#).

³ Conclusiones de la Presidencia, 1 de diciembre de 2025.

también se basa en las recomendaciones independientes del Consejo Consultivo de la Vivienda⁴.

El Plan Europeo de Vivienda Asequible se basa en **cuatro pilares** en los que es necesario actuar:

- I. Aumentar la oferta
- II. Movilizar inversiones
- III. Permitir un apoyo inmediato al tiempo que se impulsan las reformas
- IV. Proporcionar apoyo a los más afectados

Dentro de estos cuatro pilares, el presente Plan establece **diez ámbitos clave de actuación** en los que la UE puede añadir valor y apoyar los esfuerzos de otros organismos del sector público y partes interesadas, incluida una nueva iniciativa legislativa sobre **alquileres de corta duración** como parte de una **Ley de vivienda asequible**, un **paquete de simplificación** y la **movilización de nuevas inversiones** en el marco de este y del próximo marco financiero plurianual (MFP). También propone ámbitos en los que los Estados miembros podrían y deberían actuar con carácter prioritario. Una nueva **Alianza Europea de la Vivienda** promoverá estas acciones con la cooperación y el intercambio de buenas prácticas entre los Estados miembros, las ciudades y regiones, otras instituciones de la UE y las partes interesadas.

El Plan Europeo de Vivienda Asequible se presenta junto con una **revisión de las normas sobre ayudas estatales** relativas a los servicios de interés general para fomentar mejor la vivienda asequible, una **Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas** y una Comunicación y propuesta de Recomendación del Consejo sobre la **Nueva Bauhaus Europea** (NBE). En 2026 se complementará con un paquete energético de los ciudadanos destinado a seguir reduciendo las facturas energéticas, lograr una transición justa, erradicar la pobreza energética y empoderar a los ciudadanos y a las comunidades.

Pilar I. Aumentar la oferta

Abordar el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda requiere un aumento sustancial de las viviendas nuevas, especialmente en las zonas de alta demanda. La expansión de la vivienda social y asequible es especialmente importante para apoyar a los hogares de renta baja y media.

La oferta de vivienda se ve obstaculizada por la baja productividad, una escala y capacidad insuficientes, y los elevados costes en el sector de la construcción y la renovación, así como por la falta de mano de obra cualificada. Las numerosas y complejas normas, en todos los niveles de gobernanza, dan lugar a retrasos y costes adicionales. Inspirada por la NBE, Europa debe liderar una transformación de la vivienda que aúne la asequibilidad, la sostenibilidad y la calidad para crear espacios vitales inclusivos y preparados para el futuro. La inversión en digitalización en todas las fases de la planificación, el diseño, la concesión de permisos y la realización de la vivienda favorecerán aún más la oferta de vivienda.

La maximización del uso eficiente del parque inmobiliario existente, evitando demoliciones y residuos innecesarios, debe ser una prioridad, junto con la nueva construcción. Esto incluye la renovación de edificios ineficientes y su reorientación, la reutilización de inmuebles vacíos,

⁴ https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en.

así como la regulación de los alquileres de corta duración cuando compitan con el uso de viviendas a largo plazo. La mejora de las conexiones de transporte, la conectividad de banda ancha y la provisión de servicios esenciales también puede mejorar la viabilidad y el atractivo de las viviendas infrautilizadas en las zonas rurales, ayudando a aliviar la presión sobre los mercados urbanos y promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible en toda la UE.

Acción 1: mejorar la productividad, la capacidad y la innovación del sector de la construcción

Durante los últimos diez años, los costes de construcción y renovación han aumentado más rápidamente que la inflación, mientras que la productividad de la industria se ha estancado. La construcción es vital para la competitividad de Europa y debe aumentar en capacidad y escala para satisfacer la demanda de vivienda. Una mayor **inversión en innovación y en tecnología, un cambio hacia una economía más circular, materiales innovadores y el uso de métodos de construcción modernos** propiciados por nuevas normas armonizadas ahorrarían tiempo y costes y mejorarían la resiliencia de la cadena de suministro.

El Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica de la Industrialización de la Vivienda de España tiene por objeto proporcionar 15 000 viviendas asequibles, de calidad y eficientes desde el punto de vista energético al año, y se espera que una inversión de 1 300 millones de euros a lo largo de 10 años movilice 1,4 euros de inversión privada por cada euro público.

La escasez de mano de obra y de personal cualificado en el sector de la construcción es ahora tres veces superior a la de hace una década. Se esperan más de 4 millones de ofertas de empleo de aquí a 2035⁵. Por lo tanto, las carreras profesionales en la construcción deben hacerse más atractivas para los nuevos talentos, incluidas las mujeres. Mientras que el 11 % de los trabajadores móviles de la UE y el 34 % de los trabajadores autónomos móviles trabajan en la construcción, solo el 1 % de los servicios de construcción se prestan a escala transfronteriza dentro de la UE. El paquete de movilidad laboral justa de 2026 mejorará el cumplimiento de las normas de la UE para los trabajadores móviles.

Un **mercado de la construcción y la renovación sano**, que funcione correctamente y sea competitivo también es esencial para mantener los precios bajos. La Comisión estará atenta a cualquier indicio de actividades contrarias a la competencia que pueda justificar la adopción de medidas a nivel de la UE.

Objetivo	Una industria más productiva para impulsar la construcción y renovación de viviendas
Cómo	Para ayudar al sector de la construcción a superar el reto de proporcionar viviendas asequibles, la Comisión: • en estrecha coordinación con la industria, promoverá la innovación en los materiales y los métodos de construcción y renovación, y fomentará una transición hacia una mayor circularidad y hacia los procesos digitales, a través de una nueva Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas presentada junto con este Plan⁶;

⁵ Previsiones del Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Profesional (Cedefop) sobre las capacidades.

⁶ COM(2025) 991.

	• velará por que las empresas y los profesionales puedan prestar servicios de construcción a través de las fronteras, sin rebajar las normas laborales y sociales, mediante una Ley de Servicios de Construcción (cuarto trimestre de 2026); • abordará la escasez de capacidades en el sector de la construcción, mediante la implantación de programas de formación y aprendizaje profesional a gran escala en profesiones relacionadas con la construcción a través del Pacto por las Capacidades, la Academia de la NBE y Erasmus+, y promoverá la innovación en la construcción en los planes de estudios, sobre la base de la iniciativa Build Up Skills⁷; • supervisará cualquier posible práctica contraria a la competencia en el sector de la construcción y, en caso necesario, adoptará medidas, en estrecha cooperación con la Red Europea de Competencia, en los casos investigados por sus miembros. Se anima a los Estados miembros a aprovechar las oportunidades que ofrece el Derecho de la Unión mediante el apoyo a las inversiones que puedan hacer que la construcción sea más asequible, incluida la adopción de métodos modernos de construcción y renovación, así como de materiales innovadores, soluciones de accesibilidad y esfuerzos de aprendizaje, mejora de las capacidades y reciclaje profesional a gran escala, así como más sostenibles, a través de inversiones en fabricación europea con bajas emisiones de carbono y de base biológica, o la integración de criterios pertinentes en la contratación pública y los sistemas de apoyo.
--	---

Acción 2: reducir la burocracia para acelerar la oferta de vivienda

La oferta de vivienda está sujeta a numerosas normas estrictas establecidas a nivel de la UE, nacional, regional y local, cuyo objetivo es preservar nuestra seguridad y calidad de vida, promover objetivos sociales y económicos y proteger nuestro medio ambiente y nuestro patrimonio cultural. Estas normas adoptan muchas formas, como códigos de construcción, políticas de uso del suelo y zonificación, contratación pública e impuestos locales. Sin embargo, con demasiada frecuencia dan lugar a una complejidad administrativa que genera costes y retrasos innecesarios, limitando la oferta de viviendas allí donde más se necesita.

La Comisión ya está tomando **medidas para simplificar el marco legislativo de la UE** de manera que beneficie a la oferta de vivienda, y seguirá haciéndolo, también mediante la integración de la vivienda en otras medidas de simplificación pertinentes, cuando proceda. En julio de 2025, la Comisión adoptó modificaciones del marco de finanzas sostenibles para simplificar la presentación de información para el sector de la construcción y reducir la carga administrativa, también para las numerosas microempresas y pequeñas y medianas empresas

⁷ La iniciativa, en el marco del subprograma «Transición hacia una Energía Limpia» del programa LIFE, se está expandiendo a todos los Estados miembros.

(pymes) activas en la construcción y la renovación⁸. El 10 de diciembre de 2025, la Comisión Europea presentó un Reglamento para acelerar las evaluaciones medioambientales⁹, agilizando y racionalizando los procesos de concesión de permisos para sectores estratégicos, incluida la vivienda asequible y social. Hay más margen para simplificar las normas de la UE y hacer un mejor uso de las flexibilidades existentes para ayudar a impulsar la oferta de vivienda.

Al mismo tiempo, **la mayoría de las normas que influyen en la oferta de vivienda las establecen los Estados miembros, también a nivel regional y local**, lo que a menudo da lugar a normas complejas yuxtapuestas en toda la UE y en algunos Estados miembros. Algunos ejemplos son los límites de la altura o el volumen de los edificios, mediante la imposición de tamaños mínimos de las parcelas o del número de plazas de aparcamiento, todo lo cual restringe la densidad de viviendas, aumenta los costes y requiere más suelo. A menudo la información sobre los proyectos se conserva en sistemas separados, no todos digitales, lo que exige que las personas revisen los documentos manualmente.

Con un portal de ventanilla única para comprobar las normas aplicables y pasando de un enfoque de «necesitas permiso, a menos que» a «no necesitas permiso, a menos que», la iniciativa **neerlandesa «Omgevingswet»** ha reducido el plazo de concesión de permisos de veintiséis a ocho semanas.

La «**Norma de Hamburgo» alemana** es un conjunto de 65 medidas destinadas a reducir el coste de la construcción de viviendas subvencionadas a 3 000 euros por m².

Estonia cuenta con un sistema de permisos de construcción totalmente digitalizado que utilizan los 79 municipios y que tramita más de 42 000 procedimientos al año. Todas las autoridades evalúan el mismo proyecto simultáneamente en línea. Esto ahorra una cantidad significativa de tiempo y dinero.

Por lo tanto, simplificar las normas y los procedimientos que restringen la oferta de vivienda requiere un **esfuerzo conjunto** de las autoridades de la UE, nacionales, regionales y locales, respetando al mismo tiempo objetivos políticos más amplios, también para nuestro clima y medio ambiente.

Objetivo	Procedimientos administrativos más rápidos y sencillos para la oferta de vivienda
Cómo	La Comisión contribuirá a reducir la burocracia para facilitar la oferta de viviendas asequibles y sostenibles donde más se necesita, mediante la presentación de un paquete de simplificación en materia de vivienda (2027), que incluirá: • un inventario exhaustivo de la legislación y las iniciativas pertinentes de la Unión y su repercusión combinada en la oferta y la asequibilidad de la vivienda, de manera que se detecte cualquier oportunidad para reducir la carga administrativa innecesaria, en particular para las pymes, acelerar los procesos de concesión de permisos y renovación y mejorar la rentabilidad, respetando al mismo tiempo objetivos políticos más amplios; • apoyo a los Estados miembros en la aplicación efectiva de las normas de la UE, incluidas las oportunidades de simplificación introducidas en

⁸ [Acto delegado de la Comisión por el que se modifican la divulgación de información relacionada con la taxonomía y los actos delegados en materia de clima y medio ambiente.](#)

⁹ COM(2025) 984.

	el marco de la propuesta de Reglamento por el que se aceleran las evaluaciones medioambientales y el intercambio de mejores prácticas de simplificación a nivel nacional, regional y local en el marco de la Alianza Europea de la Vivienda, prestando especial atención a la digitalización como elemento facilitador. Se anima a los Estados miembros a simplificar la planificación nacional, regional y local, las normas de zonificación y concesión de permisos y los códigos de construcción, así como a aumentar la capacidad administrativa, también para la digitalización. También se les invita a hacer uso de las flexibilidades que ofrecen las Directivas sobre contratación pública para promover la oferta rentable y eficiente de vivienda, en particular mediante procedimientos acelerados y contratación conjunta.
--	--

Acción 3: combinar la asequibilidad, la sostenibilidad y la calidad de la vivienda

El aumento de la asequibilidad de la vivienda no debe ir en detrimento de la sostenibilidad, incluida la resiliencia, o la calidad. Los costes de la energía representan una parte importante del coste total de la vida de los hogares. En el Plan de Acción para una Energía Asequible, la Comisión animó a los Estados miembros a reducir los impuestos y gravámenes para incentivar la electrificación y reducir los precios. Unas condiciones contractuales más sencillas y una mayor transparencia para los consumidores mejorarán la competencia y reducirán los precios. Además, el sector de la construcción tiene un enorme potencial para reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero, sus residuos y su uso del agua mediante el cambio a materiales más innovadores, descarbonizados y de origen biológico.

Cada euro gastado en la **eficiencia energética en las viviendas** se traduce en un ahorro de energía de doce euros a lo largo de la vida útil de la inversión. Por lo tanto, avanzar en las renovaciones para aumentar la eficiencia energética de los edificios residenciales es clave para la reducción de costes. Sin embargo, los ciudadanos necesitan acceder tanto a financiación como a información fiable para poder actuar. Los hogares también deben estar capacitados para producir su propia energía renovable, de modo que puedan ahorrar en sus facturas de energía y generar beneficios que puedan compartir con sus vecinos en una comunidad de energía.

La sostenibilidad de la vivienda también afecta a los materiales, el agua, la movilidad local, la exposición a la contaminación atmosférica y acústica y la adaptación a un clima cambiante. La integración de la resiliencia hídrica, la gestión sostenible del agua y una gestión adecuada del riesgo de inundación en la construcción de viviendas, tal como se establece en la Estrategia Europea de Resiliencia Hídrica¹⁰, permitirá la sostenibilidad y la asequibilidad a largo plazo.

La vivienda social y asequible debe ser de la **calidad que merecen los europeos**, y debe prestarse especial atención a la inclusión, la equidad, la salud, la seguridad, la accesibilidad y la adaptabilidad para todas las generaciones. Desde su creación en 2020, la NBE¹¹ ha promovido los valores de sostenibilidad, calidad e inclusividad para mejorar la vida cotidiana de las personas y diseñar sus barrios. Apoya una vivienda asequible, sostenible y de calidad

¹⁰ COM(2025) 280 final.

¹¹ https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en?prefLang=es.

mediante el aumento de la financiación y el desarrollo y la reproducción de nuevas soluciones para conseguir barrios más inclusivos, justos y accesibles. Otras iniciativas, como la misión de la UE sobre ciudades inteligentes y climáticamente neutras y la misión de la UE sobre la adaptación al cambio climático, promueven el uso de soluciones innovadoras y de ahorro de costes para la asequibilidad, la sostenibilidad, la resiliencia frente al cambio climático y la calidad en el entorno construido.

Objetivo	Reducir el coste de la vida para los europeos, manteniendo al mismo tiempo altos niveles de calidad
Cómo	La Comisión: • reducirá las facturas energéticas de los hogares acelerando la renovación mediante: ○ nuevas asociaciones para mejorar la calidad de los hogares, con el fin de superar los obstáculos prácticos a nivel local a la hora de proporcionar financiación y alcanzar una escala suficiente (2026); ○ orientaciones sobre los servicios de ventanilla única para la renovación de viviendas como parte de un paquete de apoyo para financiar la eficiencia energética; ○ apoyará a los Estados miembros en la elaboración de planes nacionales de renovación de edificios (2026); • ayudará a las comunidades y los hogares a ahorrar dinero y obtener beneficios adicionales de las energías renovables mediante el fomento del desarrollo de comunidades de energía, con herramientas prácticas que permitan hacer frente a los obstáculos administrativos, técnicos y financieros existentes en un Plan de Acción par las Comunidades de la Energía (2026); • promoverá la regeneración de barrios y mejorará el acceso a la financiación destinada a soluciones de iniciativa local para viviendas asequibles a través de la Nueva Bauhaus Europea¹². Se anima a los Estados miembros a que den prioridad a la renovación y la reorientación de los edificios existentes, de manera que se eviten demoliciones innecesarias, como forma de revitalizar los barrios.

Pilar II. Movilizar inversiones

La inversión global en vivienda, incluida la financiación tanto pública como privada, ha disminuido en muchos Estados miembros y se mantiene por debajo de los niveles necesarios para impulsar la oferta de vivienda. Esto puede atribuirse a la disminución de la inversión procedente de varias fuentes clave, como los hogares, los bancos y los presupuestos públicos. Pueden distinguirse varios factores: menos financiación pública disponible tras la gran crisis financiera, aumento de los costes de la tierra y la construcción y endurecimiento de las condiciones de préstamo. Para generar la inversión necesaria con el fin de colmar el déficit de vivienda en la próxima década, será esencial movilizar más inversiones públicas y privadas.

¹² COM(2025) 1026 y COM(2025) 1027.

La UE apoya este objetivo y ya ha movilizado al menos **43 000 millones de euros de inversión relacionada con la vivienda** en el marco del MFP actual a través de los fondos de la política de cohesión, InvestEU, LIFE, el Programa para el Mercado Único y Horizonte Europa, así como a través de NextGenerationEU. De cara al futuro, el Fondo Social para el Clima financiará inversiones en eficiencia energética y renovación de edificios, así como en calefacción y refrigeración limpias.

Pero se puede y se está haciendo mucho más. El **Reglamento sobre la revisión intermedia de la política de cohesión**¹³ ahora permite a los Estados miembros y a las regiones asignar financiación a la vivienda asequible, además de los 10 400 millones de euros¹⁴ ya previstos para la eficiencia energética y la vivienda social, a la vez que les proporciona flexibilidades e incentivos económicos si reprograman fondos para destinarnos a la vivienda. Estas flexibilidades reglamentarias y la posibilidad de un porcentaje de cofinanciación de la Unión más elevado para las inversiones en vivienda seguirán en vigor hasta 2029-2030, lo que facilitará una nueva reprogramación en los próximos años. Por último, un nuevo modelo de instrumento financiero ayudará a movilizar la financiación de la política de cohesión con otros recursos¹⁵.

*Como resultado de la revisión intermedia de la política de cohesión, **Croacia** ampliará su parque de viviendas para alquileres asequibles en zonas urbanas. Se movilizarán fondos de la UE por valor de 15 millones de euros a través de préstamos de riesgo compartido gestionados por el banco nacional de fomento HBOR. Una parte de los préstamos podrá amortizarse si se cumplen los criterios vinculados a los principios de la Nueva Bauhaus Europea.*

En el **próximo presupuesto a largo plazo de la UE para 2028-2034** se desbloquearán nuevas posibilidades de financiación. En particular, los futuros planes de colaboración nacional y regional («planes de CNR») incluyen la vivienda social y asequible como uno de sus objetivos específicos, lo que permite a los Estados miembros abordar sus retos específicos con inversiones y reformas relacionadas con la vivienda¹⁶. El Mecanismo de la UE también contribuye a la vivienda social y asequible, mientras que Erasmus+ puede prestar apoyo a la vivienda a los estudiantes para facilitar y aumentar el acceso a la movilidad, el voluntariado y el aprendizaje. Además, el Fondo Europeo de Competitividad (FEC) incluye las infraestructuras sociales entre sus objetivos generales y permite el apoyo a la descarbonización de edificios.

*El **Fondo Nacional Danés de Construcción «Landsbyggefonden»** es un fondo rotatorio creado en 1967 para promover la vivienda sin ánimo de lucro. Se trata de un régimen que se autofinancia principalmente a través de una tasa sobre los alquileres de los inquilinos en organizaciones de vivienda sin ánimo de lucro, y sus recursos se utilizan para renovar, mantener y construir viviendas sociales y prestar servicios sociales.*

*Existen fondos rotatorios similares en otros Estados miembros, como **Austria, Eslovenia y los Países Bajos**, donde se utilizan para fomentar el desarrollo, la renovación y el mantenimiento a largo plazo de viviendas sociales, combinando a menudo las contribuciones de los inquilinos con la financiación pública para garantizar la estabilidad a largo plazo.*

Además de un mayor apoyo a nivel de la UE, los Estados miembros también deben intensificar la inversión. Esta es la razón por la que la Comisión está

¹³ Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifican los Reglamentos (UE) 2021/1058 y (UE) 2021/1056 en lo que respecta a medidas específicas para hacer frente a retos estratégicos en el contexto de la revisión intermedia.

¹⁴ Incluida la cofinanciación nacional.

¹⁵ Véase: [swd-affordable-housing-2025_en.pdf](#).

¹⁶ El impacto puede incrementarse aún más mediante el uso de préstamos oficiales a los Estados miembros, que podrán respaldar los planes de colaboración nacional y regional.

facilitando que los Estados miembros proporcionen apoyo económico a la vivienda asequible mediante la revisión de las normas sobre ayudas estatales que se explica a continuación.

Para movilizar las inversiones en la oferta de vivienda, es esencial contar con una amplia coalición de agentes financieros. El Banco Europeo de Inversiones (BEI) está avanzando en este sentido a través de su Plan de Acción para una Vivienda Asequible y Sostenible. Los bancos nacionales y regionales de fomento y otras instituciones financieras internacionales, como el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD) y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (BDCE), desempeñan un papel fundamental en la movilización de capital público y privado y en la prestación de apoyo de asesoramiento.

El desarrollo y el refuerzo de modelos de financiación modulables e innovadores basados en ejemplos de éxito como los fondos rotatorios¹⁷ contribuirán aún más a crear sinergias entre el capital público y el privado.

Acción 4: movilización de inversiones públicas y privadas adicionales

Las oportunidades de inversión en viviendas sociales y asequibles siguen estando demasiado fragmentadas y a menudo carecen de la visibilidad necesaria para atraer inversores y promotores de proyectos. La inversión privada es esencial, y deben ejecutarse todos los mecanismos, incluidas las asociaciones público-privadas. Debe liberarse todo el potencial del ecosistema europeo de inversión en vivienda. Para abordar esta cuestión, la Comisión, en estrecha cooperación con el Grupo BEI, los bancos nacionales de fomento y las instituciones financieras internacionales, como el BDCE, el BERD y otros socios clave, está desarrollando una nueva **plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible y sostenible** («plataforma paneuropea de inversión»).

En este contexto, la Comisión acoge con gran satisfacción que los **bancos nacionales y regionales de fomento** tengan como objetivo invertir **375 000 millones de euros en recursos** de aquí a 2029 en viviendas sociales, asequibles y sostenibles, también a través del programa InvestEU, y que el **Grupo BEI** haya aumentado sustancialmente su financiación para viviendas asequibles y sostenibles y tenga como objetivo seguir incrementándola en los próximos años, ampliar el apoyo en todos los Estados miembros y movilizar fondos de la UE para prestar apoyo de asesoramiento a los Estados miembros, las regiones y las ciudades. La Comisión también celebra el importante apoyo que las instituciones financieras internacionales, como el **BDCE** y el **BERD**, ya están prestando y seguirán prestando en los próximos años.

La plataforma fomentará la colaboración entre los organismos del sector público y los inversores privados para poner en común recursos y aumentar la inversión en la oferta de vivienda en toda la UE. Proporcionará acceso directo a información sobre oportunidades de financiación, mejores prácticas, estudios de caso y enfoques innovadores en todos los Estados miembros. Contribuirá a desarrollar modelos de financiación modulables e innovadores y a promover la agregación de proyectos a través de un portal digital, un grupo de expertos y centros nacionales de financiación voluntaria. La plataforma complementará las herramientas propuestas como parte del próximo marco financiero plurianual para facilitar el acceso de los

¹⁷ Un fondo rotatorio es un sistema financiero utilizado para reponer y reutilizar continuamente capital para fines específicos, como la financiación de proyectos o la concesión de préstamos. A medida que se reembolsan los préstamos, el capital se recarga para otro proyecto, lo que permite utilizarlo reiteradamente.

beneficiarios a los fondos de la UE, en particular la pasarela única¹⁸. Trabajaré en sinergia y, cuando proceda, desarrollará acciones conjuntas con la Coalición Europea para la Financiación de la Eficiencia Energética (EEEFC), creada en 2024 para movilizar financiación privada destinada a la eficiencia energética.

Uno de los obstáculos a la inversión destacado por los profesionales del mercado es la falta de un marco de referencia para evaluar el resultado social de las inversiones en vivienda, lo que da lugar a incertidumbre en las evaluaciones de los proyectos, elevados costes de diligencia debida y requisitos de presentación de informes desproporcionados para los proveedores de viviendas. Estudiar la posibilidad de elaborar orientaciones voluntarias a nivel de la UE basadas en las prácticas de mercado que podrían facilitar la cooperación público-privada y movilizar inversiones sin nuevas obligaciones de etiquetado o divulgación.

¹⁸ La pasarela única se convertirá en el punto de acceso único a la información consolidada sobre las oportunidades de financiación para los promotores de proyectos en el marco del próximo MFP.

Objetivo	Aumentar la inversión pública y privada en vivienda asequible y sostenible
Cómo	La Comisión: • mejorará el acceso a las oportunidades de financiación, las mejores prácticas y los enfoques de financiación innovadores para movilizar financiación pública y privada a través de una nueva plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible y sostenible, que incluya un portal digital, un grupo de expertos y centros nacionales (tercer trimestre de 2026); • movilizará nuevas inversiones en vivienda en el marco de este MFP, incluida una inversión estimada adicional de 10 000 millones de euros en 2026 y 2027 a través de InvestEU¹⁹ y al menos 1 500 millones de euros de inversión en propuestas recibidas hasta ahora de los Estados miembros y las regiones para reprogramar los fondos de cohesión en el marco de la revisión intermedia²⁰. También se prestará apoyo adicional con cargo al Fondo Social para el Clima; • ofrecerá nuevas oportunidades para aumentar las inversiones en vivienda en el marco del próximo MFP, en particular en el marco de los planes de colaboración nacional y regional y el Mecanismo de la UE, así como del FEC y su nuevo instrumento InvestEU, sobre la base del exitoso modelo del programa InvestEU; • ayudará a los Estados miembros a desarrollar modelos de financiación modulables e innovadores para las inversiones en vivienda, como deuda/capital, financiación mixta, bonos de vivienda, fondos rotatorios, mediante el intercambio de mejores prácticas y asistencia técnica, utilizando fondos de la UE cuando proceda; • estudiará la posibilidad de desarrollar un marco voluntario, impulsado por el mercado, de inversión en vivienda social y asequible para ayudar a los inversores a aumentar sus inversiones; • proporcionará orientaciones a los Estados miembros para ayudarles a diseñar soluciones financieras y jurídicas para apoyar la vivienda social y asequible, que también tengan en cuenta las consideraciones relativas a la deuda pública. Se anima a los Estados miembros y a las regiones a que aumenten sus inversiones en apoyo de la vivienda social y asequible, también mediante la adopción de instrumentos financieros y financiación mixta según la actual política de cohesión y a través de sus planes de colaboración nacional y regional en el marco del próximo MFP.

Acción 5: permitir un apoyo público más rápido y sencillo a la vivienda social y asequible

¹⁹ También gracias a la garantía adicional derivada de la modificación general.

²⁰ Propuestas ya recibidas por los Estados miembros a 11 de diciembre de 2025, incluida la cofinanciación nacional.

La Comisión responde a las peticiones de las autoridades locales, regionales y nacionales y de las partes interesadas de revisar las normas sobre ayudas estatales para facilitar la financiación de viviendas asequibles.

Con arreglo a las normas vigentes sobre ayudas estatales de la UE, los Estados miembros pueden brindar apoyo a la vivienda social de manera flexible en virtud de la Decisión relativa a los servicios de interés económico general («Decisión SIEG») en beneficio de los grupos desfavorecidos y en situación de desventaja social, en particular las personas sin hogar. No es necesario notificar esta ayuda a la Comisión, independientemente del importe. Sin embargo, el apoyo a la vivienda asequible se limitó a 15 millones de euros al año, y los importes más elevados requieren notificación²¹.

Para facilitar el apoyo a la vivienda asequible para los hogares de renta baja y media, incluidos los trabajadores esenciales, los hogares con circunstancias familiares específicas, las personas con discapacidad y los estudiantes, la Comisión ha decidido revisar la Decisión SIEG. Si bien esta decisión no modifica en lo fundamental las normas relativas a las ayudas a la vivienda social, incluye expresamente una **nueva categoría de vivienda asequible** entre las categorías exentas de notificación para las que no existe un límite máximo de compensación. De este modo, los Estados miembros pueden mantener sus regímenes de vivienda social existentes y crear regímenes de vivienda asequible adicionales para otros grupos destinatarios. La revisión también simplificará, actualizará y aclarará determinados conceptos de la Decisión SIEG. Los servicios de la Comisión proporcionarán orientación y apoyo a petición de los Estados miembros para ayudarles a diseñar SIEG de vivienda social y asequible en consonancia con las normas sobre ayudas estatales.

Objetivo	Impulsar las inversiones públicas en vivienda asequible y social
Cómo	Junto con este plan, la Comisión ha revisado las normas sobre ayudas estatales para: • permitir que los Estados miembros brinden apoyo a proyectos de vivienda asequible sin notificación previa ni autorización por parte de la Comisión cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Decisión SIEG; • permitirles definir las modalidades de ayuda, los grupos destinatarios, los criterios de admisibilidad, el precio de la vivienda y las normas de calidad de la vivienda social y asequible en función de su contexto y sus necesidades de vivienda; • simplificar los requisitos administrativos para las ayudas estatales en lo que respecta a la notificación, el seguimiento y la presentación de informes para todos los SIEG.

Pilar III. Permitir un apoyo inmediato al tiempo que se impulsan las reformas

Algunos barrios, en particular en los centros urbanos, pero también en otras zonas turísticas, están sufriendo graves presiones en lo que respecta a la asequibilidad de la vivienda. En estas zonas en tensión, la rápida expansión de los alquileres de corta duración, combinada con prácticas especulativas de los inversores, puede estar intensificando la competencia por un

²¹ El apoyo a la vivienda asequible entra dentro de la categoría general de servicios de interés económico general (SIEG).

parque inmobiliario limitado, lo que incrementa los precios. Los residentes locales corren el riesgo de verse expulsados del mercado debido a unos precios y alquileres inasequibles, mientras que otros no pueden aceptar puestos de trabajo u oportunidades educativas, ya que no pueden encontrar una vivienda que puedan permitirse. Una encuesta reciente del Eurobarómetro²² ha puesto de manifiesto que la preocupación más urgente para los europeos que viven en ciudades es, con diferencia, la falta de viviendas asequibles.

La UE ayudará a las zonas de vivienda tensionada, con el fin de aumentar las viviendas asequibles a través de medidas legislativas y no legislativas. Esto incluirá un marco para que los organismos del sector público determinen cuáles son las zonas de vivienda tensionada y aclaren qué medidas específicas y proporcionadas pueden adoptarse para gestionar los alquileres de corta duración y proteger y promover la asequibilidad de la vivienda en dichas zonas, en particular agilizando la planificación y concesión de permisos.

Es necesario complementar esto con reformas estructurales a largo plazo para mejorar la asequibilidad de la vivienda en diversos ámbitos de competencia de los Estados miembros, como las medidas en relación con las viviendas vacías, el desarrollo de viviendas sociales, el transporte local, la fiscalidad y los procedimientos administrativos.

Debe comprenderse mejor el papel que desempeñan, en general, el aumento de la financierización y la especulación en la crisis de la vivienda, en particular dada la falta de datos y de transparencia en este ámbito.

Acción 6: abordar los alquileres a corto plazo en zonas de vivienda tensionada

El alojamiento de corta duración reservado a través de plataformas en línea ofrece muchas ventajas: mayores posibilidades de elección, comodidades adicionales para los consumidores, ingresos adicionales para los arrendadores, un incentivo para invertir en renovación y un impulso al turismo, a los ingresos y al empleo. Sin embargo, su rápido crecimiento de casi el 93 % entre 2018 y 2024 ha evolucionado de servicios ocasionales entre pares a una actividad comercial significativa, que puede haber limitado la oferta de vivienda asequible para los residentes locales en algunas zonas. En destinos muy populares, los alquileres de corta duración pueden representar hasta el 20 % del parque de viviendas. Es necesario preservar los beneficios de los alquileres de corta duración, a la vez que se reducen los efectos negativos.

Las autoridades nacionales y locales necesitan más seguridad jurídica para definir las medidas adecuadas. Los proveedores de servicios de alquiler de corta duración también necesitan seguridad en lo que respecta a lo que es legalmente posible. Preocupa que los alquileres de corta duración, especialmente los gestionados por arrendadores profesionales, compitan con los proveedores de alojamiento tradicionales, incluidas las pymes, que deben cumplir requisitos nacionales más estrictos, como las normas de seguridad y protección de los consumidores.

El Reglamento sobre el alquiler de alojamientos de corta duración²³, aplicable a partir de mayo de 2026, aportará más transparencia y ayudará a las autoridades públicas a regular el mercado de manera proporcionada al exigir el registro obligatorio de los anfitriones y el intercambio de datos sobre las transacciones reales entre las plataformas digitales y las

²² *Public opinion on urban challenges and investment in cities* [«Opinión pública sobre los retos urbanos y la inversión en las ciudades», página web en inglés], junio de 2025, Encuesta del Eurobarómetro.

²³ Reglamento (UE) 2024/1028.

autoridades nacionales. Además, será importante que el Reglamento se aplique correctamente, incluidos los esfuerzos de las plataformas en línea para llevar a cabo controles aleatorios y retirar los anuncios ilegales denunciados.

Como complemento del Reglamento vigente, la Comisión propondrá **un acto legislativo** que aborde los alquileres de corta duración y establezca un marco jurídico de la UE coherente, basado en datos, claro y predecible que permita que las autoridades locales adopten medidas específicas y proporcionadas, en particular en zonas de vivienda tensionada, y promuevan el turismo sostenible, y que apoye a dichas autoridades en esta tarea. Esto aportará una mayor coherencia jurídica en el mercado único para que las autoridades nacionales y locales gestionen el alquiler de corta duración, lo que les proporcionará flexibilidad respetando plenamente la subsidiariedad. Permitirá que los Estados miembros, las ciudades y las regiones equilibren los beneficios de los alquileres de corta duración con los posibles efectos negativos en los mercados de la vivienda y las comunidades. La propuesta también respondería al llamamiento del informe Letta en favor de una acción sectorial específica en los mercados de servicios de rápido crecimiento para construir un mercado único más sostenible.

Objetivo	Hacer frente a la escasez en las zonas de vivienda tensionada
Cómo	La Comisión: • propondrá una nueva iniciativa legislativa sobre los alquileres de corta duración para que los organismos del sector público puedan adoptar un conjunto de medidas justificadas y proporcionadas, en particular en las zonas de vivienda tensionada, y abordar las cuestiones pendientes, como la protección de los consumidores y la distinción entre arrendadores profesionales y no profesionales; • esta iniciativa será un componente central de una Ley de vivienda asequible para ayudar a los organismos del sector público a determinar las zonas de vivienda tensionada, sobre la base de datos públicamente disponibles, y les permite, respetando plenamente la subsidiariedad, adoptar medidas para proteger y promover la asequibilidad de las viviendas en esas zonas, también mediante la simplificación de los procedimientos administrativos, como la planificación y la concesión de permisos (legislativas y no legislativas, cuarto trimestre de 2026). Se anima a los Estados miembros a que supervisen los datos sobre los alquileres de corta duración en su territorio y evalúen su impacto en la asequibilidad de la vivienda.

Acción 7: hacer frente a la especulación financiera en el mercado de la vivienda

Se necesita inversión privada en vivienda, y una parte significativa procede de fondos de pensiones y seguros, que normalmente persiguen rendimientos estables y a largo plazo. Esta inversión desempeña un papel importante en el suministro de infraestructuras sociales, incluida la vivienda asequible y sostenible. Al mismo tiempo, los indicios de inversiones a corto plazo con ánimo de lucro están suscitando preocupación acerca de las distorsiones del mercado, la sobrevaloración y las presiones especulativas. En muchas ciudades y destinos turísticos, los precios de la vivienda están cada vez más alejados de los ingresos locales. La escasez de datos y la falta de transparencia sobre la propiedad y las principales transacciones inmobiliarias limitan la capacidad de los organismos del sector público para supervisar la

evolución del mercado. La mejora de la recopilación y el análisis de estos datos es un requisito indispensable para evaluar y, posteriormente, adoptar medidas para abordar el alcance y el impacto del comportamiento especulativo en el mercado de la vivienda.

Aumentar la cantidad y la disponibilidad de viviendas sociales y asequibles y apoyar a los proveedores de viviendas sin ánimo de lucro o con beneficios limitados, incluidas las viviendas cooperativas y los fideicomisos comunitarios de tierras, puede ayudar a hacer frente a la volatilidad de los precios manteniendo unos precios asequibles a largo plazo. Sin embargo, se enfrentan a obstáculos para expandirse, como la falta de reconocimiento jurídico y las dificultades para acceder a la financiación. Las políticas fiscales y otras medidas también pueden mitigar el riesgo de comportamientos especulativos.

Objetivo	Detectar comportamientos especulativos en el mercado de la vivienda
Cómo	La Comisión: • presentará un análisis de la dinámica de los precios de la vivienda, incluida la evidencia disponible sobre los patrones de especulación en materia de vivienda, las lagunas de datos y las consecuencias económicas, y propondrá medidas de seguimiento cuando sea necesario (cuarto trimestre de 2026); • promoverá una mayor transparencia en el mercado inmobiliario residencial colaborando con los organismos del sector público para arrojar luz sobre la propiedad inmobiliaria y las transacciones inmobiliarias y detectar patrones especulativos; • facilitará las inversiones en proveedores de viviendas sin ánimo de lucro y con beneficios limitados mediante la determinación de los obstáculos técnicos y legislativos, el desarrollo de un marco de inversión para la vivienda social y asequible impulsado por el mercado y la movilización de inversiones en el marco de la plataforma paneuropea de inversión (véase la acción 4); • facilitará el aprendizaje entre iguales y la innovación en la lucha contra la especulación en materia de vivienda, basándose en las experiencias locales y nacionales (por ejemplo, en materia de fiscalidad y medidas para hacer frente al problema de las viviendas vacías). Se anima a los Estados miembros a que adopten medidas para limitar los comportamientos especulativos perjudiciales en el mercado de la vivienda, en particular mediante el diseño de políticas fiscales eficaces, la mejora de la transparencia del mercado y la asignación de una proporción definida de las nuevas promociones de viviendas a viviendas sociales y asequibles, que refleje las necesidades locales de vivienda.

Acción 8: impulsar las reformas estructurales de los Estados miembros

Para aumentar la asequibilidad de la vivienda, los Estados miembros deben aplicar reformas estructurales en diversos ámbitos estratégicos. La Comisión apoyará estos esfuerzos a través de diversos instrumentos y de orientaciones estratégicas en el marco del Semestre Europeo.

Reducir la burocracia a escala nacional, regional y local, así como movilizar la inversión en capacidad administrativa y soluciones digitales, es fundamental para aumentar la oferta de

viviendas asequibles y sociales. Los organismos del sector público también deben garantizar la disponibilidad de terrenos adecuados para la construcción de viviendas, así como hacer un mejor uso del parque inmobiliario existente.

Las **reformas** deben apoyar tanto a las zonas urbanas que se enfrentan a la escasez como a los territorios rurales y remotos que experimentan un declive demográfico. En las zonas de vivienda tensionada, esto implica aumentar la oferta mediante nuevos edificios, así como mediante la renovación, la reorientación y la densificación urbana, velando por que estos proyectos se beneficien de procedimientos administrativos más sencillos y rápidos. En las zonas sometidas a menos presión, esto implica apoyar el «derecho de permanencia», promoviendo la renovación y la mejora de las viviendas locales en las zonas con potencial económico, junto con inversiones en transporte, infraestructuras y servicios, en consonancia con la política de cohesión de la UE.

La **fiscalidad** es una herramienta de apoyo clave para abordar la asequibilidad de la vivienda. Por ejemplo, los impuestos son un componente importante de los costes de la vivienda, también durante la adquisición.

La **vivienda social** requiere especial atención, ya que su oferta en la UE ha disminuido en las últimas décadas. Si bien se reconoce la situación y las tradiciones divergentes de los Estados miembros, es necesario invertir la tendencia actual, en la que, según la OCDE, la proporción media de viviendas sociales actualmente solo representa aproximadamente entre el 6 y el 7 % del parque de viviendas de la UE²⁴.

*En **Francia**, el 18 % de los hogares, más de 10 millones de personas, viven en viviendas sociales. El sistema general regulado por el Estado se basa principalmente en la financiación a largo plazo de las cuentas de ahorro (Livret A) y las aportaciones de los empleadores a través de la contribución de la empresa al esfuerzo de construcción (PEEC).*

*En **Austria**, según el modelo de Viena, uno de cada cuatro residentes vieneses vive en una de las viviendas municipales, cooperativas o con beneficios limitados que se han desarrollado en el siglo pasado. Casi el 70 % de las viviendas tienen las normas de categoría A más estrictas.*

***Chequia y Polonia** están construyendo sistemas de vivienda social para alojar a las familias con bajos ingresos y reducir el sinhogarismo, incentivando al mismo tiempo a los propietarios privados a arrendar a través de agencias de alquiler social.*

²⁴ A efectos de las estadísticas de la OCDE, las «viviendas de alquiler social» se definen como viviendas de alquiler proporcionadas a precios inferiores al del mercado y asignadas con arreglo a normas específicas en lugar de a mecanismos de mercado (Salvi Del Pero et al., 2016).

Objetivo	Aumentar la asequibilidad de la vivienda y la resiliencia de los mercados de la vivienda mediante reformas estructurales
Cómo	La Comisión: • ayudará a los Estados miembros a diseñar reformas eficaces para la vivienda social y asequible mediante un seguimiento más estricto y recomendaciones específicas en el marco del Semestre Europeo; • fomentará las estadísticas europeas relacionadas con la vivienda para seguir reforzando la elaboración de políticas basadas en datos con miras a una mejor asignación de recursos para la vivienda, y establecerá un punto de acceso a nivel de la Unión para los datos y el análisis de la vivienda; • trabajará con los Estados miembros, también en el contexto de la Alianza de la Vivienda, para determinar, sobre la base de los datos y análisis anteriores, en qué ámbitos pueden tener el mayor impacto la política y la financiación de la UE para mejorar el funcionamiento de los mercados de la vivienda; • apoyará a los Estados miembros en el diseño de políticas fiscales que promuevan la asequibilidad de la vivienda mediante la evaluación del impacto de los impuestos conexos en los mercados de la vivienda, la publicación de orientaciones prácticas y la facilitación del intercambio de buenas prácticas; • prestará apoyo técnico y económico a los Estados miembros, las regiones y las ciudades para llevar a cabo reformas a través de la Alianza Europea de la Vivienda, mediante el instrumento de apoyo técnico²⁵ y en el marco del próximo MFP. Se anima a los Estados miembros a que lleven a cabo reformas ambiciosas y exhaustivas centradas en la asequibilidad haciendo pleno uso de las oportunidades de intercambio de datos, aprendizaje mutuo y asistencia técnica disponibles, también en el marco de la Alianza Europea de la Vivienda.

Pilar IV. Proporcionar apoyo a los más afectados

La crisis de la vivienda no afecta por igual a todas las personas. Algunos grupos se ven afectados de manera desproporcionada por el aumento de los costes de la vivienda y el acceso limitado a viviendas asequibles. La falta de vivienda asequible impide que los **jóvenes**, en particular los procedentes de entornos más pobres, accedan a oportunidades de educación, prácticas y empleo, con consecuencias económicas y sociales de gran alcance²⁶. Retrasa la formación de una familia. **Los estudiantes y aprendices** están especialmente expuestos a los elevados costes de vivienda, lo que puede disuadirlos de cursar estudios, participar en programas de movilidad, como Erasmus+, o completar su educación.

²⁵ En el marco de la convocatoria del instrumento de apoyo técnico de 2027.

²⁶ Los datos de las estadísticas comunitarias sobre la renta y las condiciones de vida (EU SILC) sugieren que, por término medio, el 42 % de los jóvenes de entre 16-29 años en riesgo de pobreza gastan más del 40 % de sus ingresos en la vivienda.

Garantizar el acceso a una vivienda asequible para los **trabajadores esenciales**, como el personal sanitario y los profesionales de los cuidados, los profesores o el personal de los servicios de respuesta a emergencias, entre otros, es vital para mantener comunidades resilientes e inclusivas. Con frecuencia estos trabajadores se encuentran con una escasez de vivienda o a costes elevados, en particular en las zonas urbanas en las que sus servicios son más necesarios. La revisión de las normas sobre ayudas estatales para viviendas asequibles presentada por la Comisión ayudará a los Estados miembros a facilitar el apoyo a la vivienda asequible para los hogares de renta baja y media, incluidos los trabajadores esenciales.

En 2021, todos los Estados miembros se comprometieron a alcanzar el objetivo común de trabajar para acabar con **el problema de las personas sin hogar** en Europa de aquí a 2030. A pesar de los esfuerzos realizados hasta ahora, el sinhogarismo va en aumento, con más de un millón de personas, incluidos 400 000 niños, que no tienen hogar y unas 80 000 que duermen a la intemperie²⁷ en la UE. Debemos tomar medidas inmediatas para cambiar de rumbo.

Los **grupos de renta baja** se ven especialmente afectados por la crisis de la vivienda. Los grupos en situación de desventaja también incluyen a las personas mayores con pensiones bajas, las familias monoparentales y las familias con niños en riesgo de pobreza, las personas LGBTIQ+, las víctimas de violencia de género, los gitanos y otras minorías marginadas, los migrantes y otros grupos en riesgo de exclusión o discriminación, que encuentran dificultades particulares para acceder a la vivienda. Además, las personas con discapacidad se enfrentan a una disponibilidad limitada de viviendas accesibles, lo que aumenta el riesgo de institucionalización.

Los **inquilinos** se enfrentan a un riesgo cada vez mayor de inseguridad en materia de vivienda debido al aumento de los alquileres y, en algunos Estados miembros, a una protección jurídica o asistencia social insuficientes cuando es necesario.

La mala calidad de las viviendas y el bajo rendimiento energético dificultan el mantenimiento de una temperatura interior y una calidad del aire adecuadas y contribuyen a la **pobreza energética**. Unos 42 millones de europeos no pueden permitirse calentar adecuadamente sus hogares²⁸.

Acción 9: vivienda para los jóvenes

El acceso a una vivienda asequible está cada vez más fuera del alcance de muchos **jóvenes**, lo que limita su independencia y participación en la sociedad y en la economía. Hacer frente a este reto requiere un enfoque global que combine una mayor inversión en vivienda para estudiantes, medidas específicas que amplíen las oportunidades de alquiler y propiedad asequibles específicamente para las generaciones más jóvenes y el apoyo a modelos de vivienda innovadores, como los espacios de convivencia y la vivienda intergeneracional. En algunos países ya han surgido varios enfoques prometedores que

*De los 2 700 millones de euros asignados del presupuesto del MRR para proporcionar viviendas sociales y asequibles, **Portugal** puso en marcha su programa de vivienda asequible para estudiantes (375 millones de euros), que proporciona 18 239 camas, 11 795 de las cuales son nuevas, lo que mejorará la oferta existente. El reacondicionamiento de la red actual de alojamientos para estudiantes dará lugar a 6 444 camas.*

²⁷ Base de datos de viviendas asequibles de la OCDE, HC3.1 Personas sin hogar. Todavía no existen datos armonizados.

²⁸ Eurostat.

garantizan la calidad y la asequibilidad y que pueden servir de modelos para su expansión y reproducción en toda la UE.

Objetivo	Mejorar el acceso a la vivienda para jóvenes, estudiantes, aprendices y trabajadores en prácticas
Cómo	La Comisión: • ayudará a construir más viviendas para estudiantes movilizando inversiones a través del programa InvestEU y la plataforma paneuropea de inversión y ayudando a los Estados miembros y a las regiones a asignar los fondos que obtienen de la política de cohesión en esta dirección; • ayudará a los estudiantes, trabajadores en prácticas y aprendices a encontrar vivienda en el mercado privado de alquiler mediante la evaluación de la viabilidad de un sistema de garantía²⁹ para reducir o eliminar la necesidad de un depósito de garantía; • identificará y difundirá modelos de alojamiento innovadores para estudiantes y jóvenes; • pondrá en marcha un programa piloto en el marco de Erasmus+, en asociación con ciudades de toda la UE y partes interesadas pertinentes, para aumentar la disponibilidad de soluciones de vivienda asequibles e innovadoras para estudiantes móviles procedentes de entornos desfavorecidos. Además, la Comisión colaborará con los Estados miembros para fomentar el uso del Fondo Social Europeo Plus con el fin de seguir apoyando soluciones de vivienda asequible para estudiantes desfavorecidos. Se anima a los Estados miembros a desarrollar y aplicar programas específicos para mejorar el acceso de los jóvenes a la vivienda, en particular mediante opciones de alquiler asequibles y apoyo a las modalidades de vivienda compartida o convivencia.

Acción 10: abordar el problema de las personas sin hogar y apoyar a los hogares e inquilinos en situaciones de vulnerabilidad

El sinhogarismo es un reto persistente y complejo que debe abordarse mediante soluciones orientadas a la vivienda (incluidas las soluciones basadas en el enfoque «la vivienda primero»)³⁰, acompañadas de planteamientos integrados para luchar contra la pobreza y la exclusión. La **Estrategia de la UE de Lucha contra la Pobreza**, que se adoptará en 2026, aplicará un enfoque multidimensional y centrado en las personas para abordar las causas profundas de la pobreza. Abordará el problema de las

*En **Finlandia**, tras la aplicación del principio «la vivienda primero» en 2008, el número de personas sin hogar disminuyó un 30 % y el número de personas sin hogar de larga duración en más del 35 % hasta 2024. El Gobierno está elaborando un nuevo plan para erradicar el sinhogarismo de aquí a 2027.*

²⁹ Por el Grupo BEI en el marco del Centro de Asesoramiento InvestEU.

³⁰ Los enfoques orientados a la vivienda dan prioridad a proporcionar una vivienda estable y permanente lo antes posible a las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar, ofreciendo servicios de apoyo tras su traslado en lugar de exigirles que primero cumplan determinadas condiciones.

personas sin hogar como una de las formas más graves de exclusión social, reforzará la prevención y promoverá herramientas integradas para reducir la desigualdad, la pobreza y la exclusión y mejorar el acceso a los servicios esenciales, la protección social y el mercado laboral.

Aumentar la disponibilidad de **viviendas sociales** es esencial para encontrar vías a largo plazo para salir del sinhogarismo y prevenir la exclusión social y las situaciones de vivienda precaria. El acceso a la vivienda social y la asistencia a las personas sin hogar se destacan como uno de los veinte principios del pilar europeo de derechos sociales. El refuerzo de los servicios relacionados con la vivienda, como el asesoramiento en materia de deuda y las medidas de mitigación, son fundamentales para prevenir los desahucios.

Promover la combinación social y la **solidaridad intergeneracional** dentro de los barrios evita la segregación, fomenta la inclusión y garantiza que los inquilinos vulnerables formen parte de comunidades prósperas y diversas. Como parte de la transición justa y de los esfuerzos por erradicar la pobreza energética, también es necesario proteger a los grupos más desfavorecidos, que a menudo habitan las viviendas con el peor rendimiento energético, de la desconexión de su suministro energético.

Objetivo	Promover soluciones de vivienda que protejan y empoderen a las personas en situaciones vulnerables
Cómo	La Comisión: • propondrá una Recomendación del Consejo sobre la lucha contra la exclusión en materia de vivienda para apoyar a las personas vulnerables en situaciones de vivienda precaria y prevenir y abordar el problema de las personas sin hogar. Su objetivo será promover el diseño y la aplicación de políticas basadas en un enfoque político integrado, centrado en las personas y orientado a la vivienda. La iniciativa se presentará en el contexto de la próxima Estrategia de Lucha contra la Pobreza y se basará en el trabajo de la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo; • movilizará nuevas inversiones en vivienda social y soluciones orientadas a la vivienda para las personas sin hogar mediante el establecimiento de una línea de trabajo específica en el marco de la plataforma paneuropea de inversión, incluidas posibles iniciativas de cooperación con organizaciones filantrópicas y agentes privados para ampliar el apoyo financiero y en especie; • identificará modelos y compartirá buenas prácticas que combinen la protección de los derechos de propiedad de los propietarios con la seguridad de los arrendatarios y fomentará la investigación y el intercambio de buenas prácticas³¹. • apoyará a los hogares que luchan contra la pobreza energética y protegerá a las personas desfavorecidas de la desconexión del suministro energético, como parte del próximo paquete energético de los ciudadanos (segundo trimestre de 2026). Al mismo tiempo, se anima a los Estados miembros y a las regiones a que intensifiquen su apoyo a las personas sin hogar y a otros grupos en situaciones vulnerables, en particular a través de sus planes de colaboración nacional y regional en el marco del próximo MFP. Podría preverse un apoyo adicional en el marco del Mecanismo de la UE en apoyo de la vivienda social y asequible. También se les anima a fomentar el acceso a una vivienda accesible para las personas con discapacidad. Se anima a los Estados miembros y a las autoridades regionales y locales a aumentar la transparencia de los contratos de alquiler, por ejemplo, exigiendo a los proveedores de servicios de alquiler que publiquen los costes medios del alquiler o el último precio de alquiler de una propiedad.

3. Una Alianza Europea de la Vivienda para reforzar la cooperación en toda la UE

«Se tratará de un esfuerzo europeo, anclado en las realidades locales.» Presidenta Von der Leyen, discurso sobre el estado de la Unión de 2025

³¹ Por ejemplo, a través del seguimiento del proyecto Tenlaw, un exhaustivo estudio comparativo financiado por la UE realizado en veintiocho países europeos, en el que se examinan las leyes nacionales de arrendamiento y marcos más amplios de protección del alquiler, incluido el equilibrio de derechos y obligaciones entre inquilinos y propietarios.

Hasta ahora, la cooperación a nivel de la UE en materia de política de vivienda ha sido limitada, lo que ha dejado oportunidades para coordinar acciones, compartir mejores prácticas y avanzar hacia objetivos comunes en gran medida sin explotar. Una nueva **Alianza Europea de la Vivienda** reunirá a todos los niveles de gobierno, desde las ciudades y regiones hasta las instituciones nacionales y europeas, junto con las principales partes interesadas en la vivienda, para impulsar un compromiso compartido de garantizar una vivienda asequible, sostenible y de calidad para todos. La Alianza servirá de centro de cooperación, aprendizaje mutuo e intercambio de mejores prácticas en toda Europa, configurando una nueva forma de trabajar en materia de vivienda a nivel de la UE y conectando con los agentes locales. Fomentará las sinergias y la cooperación, en particular con la Agenda de la UE para las Ciudades³², la Nueva Bauhaus Europea, la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo y el Foro de Alto Nivel sobre la Construcción. La Comisión Europea está dispuesta a intensificar su cooperación con el Consejo y el Parlamento Europeo sobre este tema.

La presidenta Von der Leyen anunció en el discurso sobre el estado de la Unión de 2025 la primera **Cumbre de la UE sobre la vivienda**. La organizará en 2026 la Comisión, junto con el Consejo Europeo, reuniendo a todos los agentes clave en materia de vivienda al más alto nivel.

Objetivo	Reforzar la cooperación y el aprendizaje mutuo entre todos los niveles de gobierno y las partes interesadas
Cómo	La Comisión: • organizará la primera Cumbre de la UE sobre la vivienda (2026); • creará una Alianza Europea de la Vivienda (tercer trimestre de 2026) para: ○ facilitar la cooperación en materia de vivienda con y entre los Estados miembros y los diferentes niveles de gobierno, en particular con las ciudades y regiones, las principales partes interesadas en la vivienda, el Parlamento Europeo, el Comité Europeo de las Regiones y el Comité Económico y Social Europeo; ○ compartir conocimientos y buenas prácticas entre los Estados miembros, las regiones y las ciudades a través de un nuevo programa de aprendizaje mutuo en materia de vivienda basado en la gobernanza multinivel.

Conclusiones

Situar la vivienda asequible, sostenible y de calidad entre las prioridades de nuestra agenda significa abordar una de las preocupaciones cotidianas más acuciantes de los europeos. Los elevados costes de la vivienda ocupan un lugar central en la crisis del coste de la vida, ya que determinan las opciones, las oportunidades y el bienestar de las personas. Garantizar que todos los europeos puedan permitirse una vivienda digna no solo es una cuestión de equidad, sino que también es esencial para la competitividad de Europa, ya que permite a las personas acceder al empleo, contribuir a la economía y construir futuros estables.

³² En particular, a través de la plataforma de ciudades de la UE, que dará a las ciudades un acceso simplificado a la ayuda de la UE, como los instrumentos de financiación, los recursos de conocimiento y la asistencia técnica, también a través del Mecanismo de la UE.

El presente Plan establece una visión y una serie de acciones para aumentar la oferta, desbloquear la inversión, prestar apoyo inmediato, impulsando al mismo tiempo reformas duraderas, y apoyar a los más afectados. Marca el inicio de un esfuerzo colectivo que deberá mantenerse. Los avances requerirán colaboración y acción a todos los niveles: desde las instituciones europeas hasta los Estados miembros, las ciudades y las regiones, y desde las partes interesadas hasta la sociedad en general. La Comisión espera con interés nuevas aportaciones del Parlamento Europeo a través de su próximo informe y la cooperación con el Parlamento Europeo y los Estados miembros en el período previo a la primera Cumbre de la UE sobre la vivienda en 2026, un momento clave para garantizar que la vivienda siga ocupando un lugar destacado en la agenda política y que las medidas políticas se apliquen de manera eficaz sobre el terreno.

Antes de que finalice el presente mandato, la Comisión presentará un informe sobre los progresos realizados en el marco de este Plan.

ANEXO: RESUMEN DE LAS ACCIONES Y LOS PLAZOS

Este cuadro resume las acciones propuestas en el presente documento, incluidas las orientaciones políticas presentadas como estímulos para su consideración por los Estados miembros.

Acción	Quién	Cuándo
Pilar I. Aumentar la oferta		
Acción 1: mejorar la productividad, la capacidad y la innovación del sector de la construcción		
Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas	CE	T4 2025
Ley de Servicios de Construcción	CE	T4 2026
Programas de formación a gran escala que promuevan la innovación en los planes de estudios de construcción	CE, EM, industria	
Supervisar y, en caso necesario, adoptar medidas contra cualquier posible práctica contraria a la competencia en el sector de la construcción	CE, EM	
Fomentar las inversiones en la fabricación europea con bajas emisiones de carbono y de base biológica, la integración de criterios de sostenibilidad en la contratación pública y los sistemas de apoyo, la adopción de métodos modernos de construcción y renovación y los esfuerzos de aprendizaje, mejora de las capacidades y reciclaje profesional a gran escala	EM	
Acción 2: reducir la burocracia para acelerar la oferta de vivienda		
Paquete de simplificación de la vivienda	CE, EM	2027
Simplificar los códigos de construcción y las normas nacionales, regionales y locales en materia de planificación, zonificación y concesión de permisos, aumentar la capacidad administrativa, incluida la digitalización, y hacer uso de las flexibilidades que ofrecen las Directivas sobre contratación pública	EM	
Acción 3: combinar la asequibilidad, la sostenibilidad y la calidad de la vivienda		
Nueva asociación para mejorar la calidad de los hogares, orientaciones sobre los servicios de ventanilla única para la renovación, apoyo a los planes nacionales integrales de renovación de edificios	CE, EM	2026
Plan de Acción para las Comunidades de la Energía	CE	2026
Regeneración de barrios a través de la Nueva Bauhaus Europea	CE, EM	A partir de 2026
Dar prioridad a la renovación/reorientación de los edificios existentes y evitar demoliciones innecesarias	EM, autoridades regionales y locales	
Pilar II. Movilizar inversiones		
Acción 4: movilización de inversiones públicas y privadas adicionales		
Plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible y sostenible	CE, BEI, bancos e instituciones nacionales de fomento, IFI	T3 2026
Apoyar nuevas inversiones en vivienda en el marco del actual MFP	CE, EM	2026-2027
Oportunidades para aumentar las inversiones en vivienda en el marco del próximo MFP	CE, EM, regiones	A partir de 2028
Contribuir a desarrollar modelos de financiación modulables e innovadores	CE, EM	2026-2027
Marco voluntario e impulsado por el mercado de inversión en vivienda social y asequible	CE, agentes del mercado, organismos del sector público	
Orientaciones a los Estados miembros para el diseño de soluciones financieras y jurídicas para apoyar la vivienda social y asequible, teniendo en cuenta las consideraciones relativas a la deuda pública	CE, EM	

Intensificar el objetivo de fomentar las inversiones en vivienda social y asequible	EM, regiones	
Acción 5: permitir un apoyo público más rápido y sencillo a la vivienda social y asequible		
Normas revisadas sobre ayudas estatales	CE	T4 2025
Pilar III. Permitir un apoyo inmediato al tiempo que se impulsan las reformas		
Acción 6: abordar los alquileres a corto plazo en zonas de vivienda tensionada		
Nueva iniciativa legislativa sobre el alquiler de corta duración como parte de una Ley de vivienda asequible	CE	T4 2026
Supervisar los datos sobre alquileres de corta duración y evaluar su impacto en la asequibilidad de la vivienda	EM	
Acción 7: hacer frente a la especulación financiera en el mercado de la vivienda		
Análisis de la dinámica de los precios de la vivienda, incluida la evidencia disponible sobre los patrones de especulación, las lagunas de datos y las consecuencias económicas	CE	T4 2026
Promover una mayor transparencia en el mercado inmobiliario residencial	CE, EM	
Facilitar las inversiones en proveedores de viviendas sin ánimo de lucro o con beneficios limitados	CE, EM	
Aprendizaje entre iguales e innovación en la lucha contra la especulación en materia de vivienda	CE, EM, autoridades regionales y locales	
Establecer medidas para limitar los comportamientos especulativos perjudiciales que reflejen las necesidades locales	EM, autoridades regionales y locales	
Acción 8: impulsar las reformas estructurales de los Estados miembros		
Refuerzo del seguimiento y recomendaciones específicas en el marco del Semestre Europeo	CE	A partir de 2026
Fomentar las estadísticas europeas relacionadas con la vivienda y establecer un punto de acceso a nivel de la UE para los datos y el análisis del mercado de la vivienda	CE, EM	
Determinar en qué ámbitos pueden tener el mayor impacto la política y la financiación de la UE para mejorar el funcionamiento de los mercados de la vivienda	CE, EM	
Apoyar a los Estados miembros en el diseño de políticas fiscales que promuevan la asequibilidad de la vivienda	CE, EM	
Proporcionar apoyo técnico y financiero a los Estados miembros, las regiones y las ciudades para llevar a cabo reformas	CE	A partir de 2026
Aplicar reformas ambiciosas y exhaustivas centradas en la asequibilidad	EM	
Pilar IV. Proteger a los más afectados		
Acción 9: vivienda para los jóvenes		
Movilizar inversiones para las viviendas para estudiantes	CE, EM	
Evaluar la viabilidad de un sistema de garantía para reducir/eliminar la necesidad de un depósito de garantía	CE, Grupo BEI	
Identificar y difundir modelos de alojamiento innovadores para estudiantes y jóvenes	CE, EM	
Programa piloto en el marco de Erasmus+ para estudiantes móviles procedentes de entornos desfavorecidos	CE, ciudades	
Desarrollar y aplicar programas específicos para mejorar el acceso de los jóvenes a la vivienda	EM	
Acción 10: abordar el problema de las personas sin hogar y apoyar a los hogares e inquilinos en situaciones de vulnerabilidad		
Recomendación del Consejo sobre la lucha contra la exclusión en materia de vivienda	CE, EM	2026
Movilizar nuevas inversiones en vivienda social y soluciones orientadas a la vivienda para las personas sin hogar a través de la plataforma paneuropea de inversión	CE, BEI, bancos e instituciones	T3 2026

	nacionales de fomento, IFI	
Identificar modelos y compartir buenas prácticas que combinen la protección de los derechos de propiedad de los propietarios con la seguridad de los arrendatarios	CE	
Luchar contra la pobreza energética y proteger a las personas vulnerables frente a la desconexión a través del paquete energético de los ciudadanos	CE	2026
Intensificar el apoyo a las personas sin hogar y a otros grupos en situaciones vulnerables, en particular a través de sus planes de colaboración nacional y regional en el marco del próximo MFP	CE, regiones	
Aumentar la transparencia de los contratos de alquiler	EM, autoridades regionales y locales	
Una Alianza Europea de la Vivienda para reforzar la cooperación en toda la UE		
Cumbre de la UE sobre la vivienda	CE, Consejo, EM	2026
Alianza Europea de la Vivienda	CE	2026
Programa de aprendizaje mutuo en materia de vivienda en el marco de la gobernanza multinivel	CE, EM, autoridades regionales y locales	T3 2026