



COMISIÓN EUROPEA

Estrasburgo, 16.12.2025
COM(2025) 1025 final

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

El Plan Europeo de Vivienda Asequible

{SWD(2025) 1053 final}

Introducción

«Un hogar no es solo cuatro paredes y un techo. Es seguridad, calidez, un lugar para la familia y los amigos. Es pertenencia. Pero para demasiados europeos hoy en día, el hogar se ha convertido en una fuente de ansiedad. Puede significar deuda o incertidumbre». — Presidenta von der Leyen, 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 de consumo, sino un derecho fundamental y una piedra angular de la dignidad humana. Sin embargo, en toda Europa se percibe una sensación palpable de injusticia por la absoluta inaccesibilidad y escasez de viviendas.

Lo que Europa está afrontando es más que una crisis de la vivienda. Es una crisis social. Debilita nuestra cohesión y amenaza nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa, lo que agrava la escasez de mano de obra en los polos de crecimiento. Europa debe actuar con decisión para ayudar a que la vivienda sea más asequible para todos los europeos. Al mismo tiempo, los esfuerzos por mejorar la asequibilidad deben ir acompañados de la sostenibilidad y la calidad. Las viviendas resilientes y eficientes desde el punto de vista energético, construidas con la menor huella de carbono posible, reducen los costes de mantenimiento y servicios públicos, al tiempo que aumentan su valor a largo plazo, mientras que una calidad suficiente es esencial para ofrecer condiciones de vida saludables, seguras y dignas. La integración de estos objetivos garantizará que las políticas de vivienda de Europa reporten beneficios sociales, económicos y medioambientales duraderos.

Hoy, la Comisión propone un plan para hacer realidad esa visión. Este primer Plan Europeo de Vivienda Asequible presenta una serie de medidas concretas para ayudar a abordar las causas estructurales de esta crisis y ofrecer resultados a los europeos. Su objetivo es aumentar la oferta de vivienda, impulsar la inversión y las reformas, y apoyar a las personas y 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, ante todo, una competencia de los Estados miembros, las regiones y las ciudades. La UE desempeñará plenamente su papel, pero **solo mediante una acción conjunta a todos los niveles podremos garantizar que todos los europeos tengan acceso a las viviendas que se merecen**.

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

Entre 2013 y 2024, los precios de la vivienda en términos nominales han aumentado más de un 60 % en toda la UE, creciendo más rápidamente que los ingresos de los hogares, mientras que los alquileres medios han subido alrededor de un 20 %, y los nuevos alquileres se han encarecido considerablemente. Las inversiones en la oferta de vivienda han disminuido notablemente durante la última década. La oferta no ha seguido el ritmo de la evolución de la demanda debido a los elevados costes de construcción, el déficit de innovación, la escasez de mano de obra cualificada y los excesivos trámites burocráticos. Las licencias de construcción de viviendas han disminuido un 22 % desde 2021 y el parque de viviendas existente no se utiliza en todo su potencial, ya que alrededor del 20 % de las viviendas están desocupadas.

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

La crisis de la vivienda afecta cada vez más a un segmento más amplio de la sociedad, ya que un número creciente de hogares de ingresos medios tiene dificultades para acceder a una vivienda asequible. Los trabajadores esenciales, como los profesores, los enfermeros, los bomberos o los policías, no pueden permitirse vivir en las comunidades a las que prestan servicio. Muchos jóvenes se ven obligados a abandonar sus estudios,

rechazar oportunidades laborales, retrasar la formación o ampliación de una familia o vivir en alojamientos superpoblados y deficientes. Los más desfavorecidos de nuestra sociedad son los que más dificultades tienen, dado el aumento de los alquileres y el acceso limitado a la vivienda social, lo que conlleva un riesgo creciente de quedarse sin hogar. Con el continuo aumento del coste de la vida, cada vez más europeos se ven obligados a hacer sacrificios para llegar a fin de mes.

Algunas zonas sufren la crisis con especial intensidad. Las ciudades europeas y los destinos turísticos populares son los que se enfrentan a mayores presiones. Al mismo tiempo, las zonas despobladas y rurales, incluidas algunas regiones ultraperiféricas de la UE, se enfrentan a una caída de los precios y a dificultades para acceder a servicios esenciales —incluidos los servicios sociales— y a infraestructuras.

Junto con este plan, la Comisión presenta **un análisis de los principales factores que impulsan 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 común. La UE puede y debe desempeñar un papel más importante en el apoyo, la coordinación y la amplificación de los esfuerzos nacionales, regionales y locales, no sustituyéndolos, sino aportando una ambición y unos 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, al tiempo que promueven nuestros objetivos comunes.

Las medidas presentadas en este Plan se basan en amplias consultas, incluida 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 completo 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 UE y del Consejo de Empleo, Política Social, Sanidad y Consumidores³. La Comisión también ha recabado aportaciones del Comité Europeo de las Regiones, el Comité Económico y Social Europeo, representantes de ciudades y regiones de toda la UE y una amplia gama de partes interesadas. El plan se basa además en las recomendaciones independientes del Consejo Asesor sobre Vivienda⁴.

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

- I. Impulsar la oferta
- II. Movilizar la inversión
- III. Facilitar el apoyo inmediato e impulsar las reformas
- IV. Apoyar a los más afectados

Dentro de estos cuatro pilares, el Plan establece **diez ámbitos de actuación clave** en los que la UE puede aportar valor añadido y apoyar los esfuerzos de otras autoridades públicas y partes interesadas, entre ellos una nueva iniciativa legislativa sobre **los alquileres a corto plazo** como parte de una **Ley de Vivienda Asequible**, un **paquete de simplificación y la movilización de nuevas inversiones** en el marco del actual 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 para la Vivienda** respaldará estas acciones mediante la cooperación y el intercambio de buenas prácticas entre los Estados miembros, las ciudades, las regiones, otras instituciones de la UE y las partes interesadas.

¹ Véase el documento de trabajo de los servicios de la Comisión. COM(2025) 1025

² Conclusiones del Consejo Europeo, 23 de octubre de 2025. Véase: 20251023-conclusiones-del-consejo-europeo-es.pdf

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

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

El Plan Europeo de Vivienda Asequible se presenta junto con una **revisión de las normas** sobre **ayudas estatales** a los servicios de interés económico general para apoyar mejor la vivienda asequible, una **estrategia europea para la construcción de viviendas** y una comunicación y propuesta de recomendación del Consejo sobre el **Nuevo Bauhaus Europeo**. Se complementará en 2026 con un paquete energético para los ciudadanos destinado a reducir aún más las facturas de energía, lograr una transición justa, erradicar la pobreza energética y empoderar a las personas y las comunidades.

Pilar I. Impulsar la oferta

Para hacer frente al desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda es necesario aumentar considerablemente el número de viviendas nuevas, especialmente en las zonas de alta demanda. La ampliación de la vivienda social y asequible es especialmente importante para apoyar a los hogares con rentas bajas y medias.

La oferta de viviendas se ve obstaculizada por la baja productividad, la escala y la capacidad insuficientes, los altos costes del sector de la construcción y la renovación, así como la falta de mano de obra cualificada. Las numerosas y complejas normas, a todos los niveles de gobernanza, provocan retrasos y costes adicionales. Inspirándose en la Nueva Bauhaus Europea, Europa debe liderar una transformación de la vivienda que aúne la asequibilidad con la sostenibilidad y la calidad para crear espacios de vida 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 explotación de viviendas contribuirá a reforzar la oferta de viviendas.

Maximizar el uso eficiente del parque inmobiliario existente, evitando demoliciones y residuos innecesarios, debe ser una prioridad, junto con la nueva construcción. Esto incluye renovar los edificios ineficientes y reutilizarlos, volver a poner en uso las propiedades vacías, así como regular los alquileres a corto plazo (STR) cuando compiten con el uso de la vivienda a largo plazo. La mejora de las conexiones de transporte, la conectividad de banda ancha y la prestación de servicios esenciales también pueden hacer que las viviendas infrautilizadas en las zonas rurales sean más viables y atractivas, lo que contribuirá a aliviar la presión sobre los mercados urbanos y favorecerá un desarrollo equilibrado y sostenible en toda la UE.

Acción 1. Reforzar la productividad, la capacidad y la innovación del sector de la construcción

Durante los últimos diez años, los costes de construcción y renovación han crecido más rápidamente que la inflación, mientras que la productividad del sector se ha estancado. La construcción es vital para la competitividad de Europa y necesita aumentar su capacidad y escala para satisfacer la demanda de vivienda. **Una mayor inversión en innovación y tecnología, el cambio hacia una economía más circular, los materiales innovadores y el uso de métodos modernos de construcción**, posibilitados por nuevas normas armonizadas, permitirían ahorrar tiempo y costes y mejorar la resiliencia de la cadena de suministro.

El Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica de España en materia de construcción industrializada tiene como objetivo proporcionar 15 000 viviendas asequibles, de calidad y energéticamente eficientes al año, con una inversión de 1 300 millones de euros en diez años que se espera que movilice 1,4 euros de inversión privada por cada euro público.

La escasez de mano de obra y de competencias en el sector de la construcción es ahora tres veces mayor que hace una década. Se prevé que para 2035 habrá más de 4 millones de puestos de trabajo vacantes⁵. Por lo tanto, es necesario hacer más atractivas las carreras profesionales en la construcción para los nuevos talentos, incluidas las mujeres. Mientras que el 11 % de los trabajadores móviles de la UE y el 34 % de los autónomos móviles trabajan en la construcción,

⁵ Previsión de competencias del Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Profesional (CEDEFOP).

solo el 1 % de los servicios de construcción se prestan de forma transfronteriza dentro de la UE. El paquete de medidas sobre movilidad laboral justa de 2026 mejorará la aplicación de las normas de la UE para los trabajadores móviles.

Un **mercado** de la construcción y la renovación **saludable, que funcione bien y sea competitivo** también es esencial para mantener los precios bajos. La Comisión estará atenta a cualquier indicio de actividades anticompetitivas que puedan justificar la adopción de medidas a nivel de la UE.

Objetivo	Una industria más fuerte para impulsar la construcción y la renovación de viviendas
Cómo	<p>Para ayudar al sector de la construcción a afrontar el reto de suministrar viviendas asequibles, la Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> en estrecha coordinación con la industria, promover la innovación en los materiales y métodos de construcción y renovación, y apoyar la transición hacia procesos más circulares y digitales, mediante una nueva estrategia europea para la construcción de viviendas presentada junto con este plan⁶; velará por que las empresas y los profesionales puedan prestar servicios de construcción transfronterizos, sin rebajar las normas laborales y sociales, mediante una Ley de Servicios de Construcción (cuarto trimestre de 2026); abordar la escasez de mano de obra cualificada en el sector de la construcción, mediante la puesta en marcha de programas de formación y aprendizaje a gran escala en profesiones relacionadas con la construcción a través del Pacto por las Competencias, la Nueva Academia Bauhaus Europea y Erasmus+, y promoviendo la innovación en la construcción en los planes de estudios, basándose en la iniciativa Build Up Skills⁷; supervisar cualquier posible práctica anticompetitiva en el sector de la construcción y, en caso necesario, tomar medidas, en estrecha cooperación con la Red Europea de Competencia, en los casos perseguidos por sus miembros. <p>Se anima a los Estados miembros a que aprovechen las oportunidades que ofrece la legislación de la UE apoyando inversiones que puedan hacer que la construcción sea más asequible —incluida la adopción de métodos modernos de construcción y renovación, así como materiales innovadores, soluciones de accesibilidad y esfuerzos a gran escala en materia de aprendizaje, mejora de las competencias y reciclaje profesional— y más sostenible, mediante inversiones en la fabricación europea con bajas emisiones de carbono y basada en la biotecnología, o la integración de criterios pertinentes en la contratación pública y los programas de apoyo.</p>

Acción 2. Reducir la burocracia para acelerar la oferta de viviendas

La oferta de viviendas 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, entre ellas códigos de construcción, políticas de uso del suelo y zonificación, contratación pública y

⁶ COM(2025) 991

⁷ La iniciativa, en el marco del subprograma LIFE Transición a una Energía Limpia, se está ampliando a todos los Estados miembros.

impuestos locales. Sin embargo, con demasiada frecuencia dan lugar a una complejidad administrativa que se traduce en costes y retrasos innecesarios, lo que restringe la oferta de viviendas allí donde más se necesitan.

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, entre otras cosas integrando la vivienda en otras medidas de simplificación pertinentes cuando proceda. En julio de 2025, la Comisión adoptó modificaciones del marco de financiación sostenible para simplificar la presentación de informes en el sector de la construcción y reducir la carga administrativa, en particular para las numerosas microempresas y pequeñas y medianas empresas (pymes) que operan en el sector de 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, como la vivienda asequible y social. Existe un margen adicional para simplificar las normas de la UE y aprovechar mejor las flexibilidades existentes, con el fin de contribuir a impulsar la oferta de vivienda.

Al mismo tiempo, **la mayoría de las normas que influyen en la oferta de viviendas son establecidas por los Estados miembros, incluso a nivel regional y local**, lo que a menudo da lugar a una yuxtaposición de normas complejas en toda la UE y dentro de algunos Estados miembros. Algunos ejemplos son los límites a la altura o el volumen de los edificios, la imposición de tamaños mínimos de parcelas o del número de plazas de aparcamiento, todo lo cual restringe la densidad de viviendas, aumenta los costes y requiere más terreno. La información sobre los proyectos suele estar almacenada en sistemas separados, no todos ellos digitales, lo que obliga a revisar los documentos manualmente.

Con un portal único para consultar las normas aplicables y pasando de un enfoque de «se necesita un permiso, salvo que» a «no se necesita un permiso, salvo que», la iniciativa neerlandesa Omgevingswet ha reducido el tiempo de concesión de permisos de 26 a 8 semanas.

El «Estándar de Hamburgo» alemán es un conjunto de 65 medidas diseñadas para reducir el coste de la construcción de viviendas subvencionadas a 3000 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 supone un ahorro considerable de tiempo y dinero.

Por lo tanto, la simplificación de las normas y procedimientos que restringen la oferta de viviendas requiere un **esfuerzo conjunto** de las autoridades de la UE, nacionales, regionales y locales, respetando al mismo tiempo los objetivos políticos más amplios, incluidos los relacionados con el clima y el medio ambiente.

Objetivo	Procedimientos administrativos más rápidos y sencillos para la oferta de viviendas
Cómo	<p>La Comisión contribuirá a reducir la burocracia para facilitar la oferta de viviendas asequibles y sostenibles donde más se necesitan, presentando un paquete de simplificación de la vivienda (2027) que incluye:</p> <ul style="list-style-type: none">• un mapa completo de la legislación y las iniciativas pertinentes de la UE y su impacto combinado en la oferta y la asequibilidad de la vivienda, identificando cualquier oportunidad de reducir las cargas administrativas innecesarias, en particular para las pymes, acelerar los procesos de concesión de permisos y renovación, y mejorar la rentabilidad, respetando al mismo tiempo los objetivos políticos más amplios;• el apoyo a los Estados miembros en la aplicación efectiva de las normas de la UE, incluidas las oportunidades de simplificación introducidas en la propuesta de Reglamento sobre la aceleración de las evaluaciones medioambientales y el intercambio de buenas prácticas de simplificación a nivel nacional, regional y local dentro de la Alianza Europea para la Vivienda, con especial atención a

⁸ [Acto delegado](#) de la Comisión [por el que se modifican los actos delegados sobre divulgación de información sobre taxonomía, clima y medio ambiente](#)

⁹ COM (2025) 984

	<p>la digitalización como factor facilitador.</p> <p>Se anima a los Estados miembros a simplificar las normas nacionales, regionales y locales en materia de planificación, zonificación y concesión de permisos, así como los códigos de construcción, y a aumentar la capacidad administrativa, incluida la digitalización. También se les invita a hacer uso de la flexibilidad que ofrecen las Directivas sobre contratación pública para promover la provisión rentable y eficiente de viviendas, en particular mediante procedimientos acelerados y la contratación conjunta.</p>
--	--

Acción 3. Combinar la asequibilidad, la sostenibilidad y la calidad en la vivienda

El aumento de la asequibilidad de la vivienda no debe ir en detrimento de la sostenibilidad, incluida la resiliencia, ni de la calidad. Los costes energéticos representan una parte importante de los gastos generales 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 impulsarán 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 consumo de agua mediante el uso de materiales más innovadores, descarbonizados y de base biológica.

Cada euro gastado en **eficiencia energética en la vivienda** se traduce en doce euros de ahorro energético a lo largo de la vida útil de la inversión. Por lo tanto, impulsar las renovaciones para aumentar la eficiencia energética de los edificios residenciales es fundamental para reducir los costes. Sin embargo, para poder actuar, los ciudadanos necesitan tener acceso tanto a financiación como a información fiable. También se debe capacitar a los hogares para que produzcan su propia energía renovable, de modo que puedan ahorrar en sus facturas energéticas y generar beneficios que puedan compartir con sus vecinos en una comunidad energética.

La sostenibilidad en la vivienda también se refiere a los materiales, el agua, la movilidad local, la exposición a la contaminación atmosférica y al ruido, y la adaptación al cambio climático. La integración de la resiliencia hídrica, la gestión sostenible del agua y la gestión adecuada del riesgo de inundaciones en las promociones inmobiliarias, tal y como se establece en la Estrategia de resiliencia hídrica de la UE¹⁰, permitirá la sostenibilidad y la asequibilidad a largo plazo.

Las viviendas sociales y asequibles deben tener la **calidad que merecen los europeos**, prestando 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 Nueva Bauhaus Europea¹¹ ha promovido los valores de sostenibilidad, calidad e inclusión para mejorar la vida cotidiana de las personas y configurar sus barrios. Apoya la vivienda asequible, sostenible y de calidad aumentando la financiación y desarrollando y replicando nuevas soluciones para barrios más inclusivos, justos y accesibles. También otras iniciativas, como la Misión de la UE sobre Ciudades Climáticamente Neutrales e Inteligentes y la Misión de la UE sobre Adaptación al Cambio Climático, promueven el uso de soluciones innovadoras y económicas para la asequibilidad, la sostenibilidad, la resiliencia climática y la calidad del entorno construido.

¹⁰ COM(2025) 280 final

¹¹https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en

Objetivo	Reducir el coste de la vida de los europeos manteniendo unos niveles elevados
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● reducir las facturas energéticas de los hogares acelerando la renovación mediante: <ul style="list-style-type: none"> ○ nuevas asociaciones para mejorar las viviendas, con el fin de superar los obstáculos prácticos a nivel local para obtener financiación y alcanzar la escala necesaria (2026); ○ orientaciones sobre servicios de ventanilla única para la renovación de viviendas como parte de un paquete de apoyo para la financiación de la eficiencia energética; ○ apoyo a los Estados miembros en la elaboración de planes nacionales integrales de renovación de edificios (2026); ● ayudar a las comunidades y los hogares a ahorrar dinero y obtener beneficios adicionales de las energías renovables, apoyando el desarrollo de comunidades energéticas con herramientas prácticas para abordar las barreras administrativas, técnicas y financieras existentes en un Plan de Acción para las Comunidades Energéticas (2026); ● promover la regeneración de los barrios y mejorar el acceso a la financiación de soluciones comunitarias para viviendas asequibles a través del Nuevo Bauhaus Europeo¹². <p>Se anima a los Estados miembros a dar prioridad a la renovación y reutilización de los edificios existentes, evitando demoliciones innecesarias como forma de revitalizar los barrios.</p>

Pilar II. Movilización de inversiones

La inversión global en la oferta de vivienda, incluida la financiación pública y privada, ha disminuido en muchos Estados miembros y sigue estando por debajo de los niveles necesarios para impulsar la oferta de vivienda. Esto se debe a la disminución de la inversión procedente de varias fuentes clave, como los hogares, los bancos y los presupuestos públicos. Hay varios factores en juego: la menor disponibilidad de financiación pública tras la gran crisis financiera, el aumento de los costes del suelo y la construcción, y el endurecimiento de las condiciones de concesión de préstamos. Para generar la inversión necesaria para cubrir el déficit de vivienda durante la próxima década, será esencial movilizar más inversiones públicas y privadas.

La UE apoya este objetivo movilizando ya al menos **43 000 millones EUR de inversión relacionada con la vivienda** en el marco del actual MFP a través de los fondos de la política de cohesión, InvestEU, LIFE, el programa del mercado único y Horizonte Europa, así como a través de NextGenerationEU. De cara al futuro, el Fondo Social y Climático financiará inversiones en eficiencia energética y renovación de edificios, así como en calefacción y refrigeración limpias.

¹² COM(2025) 1026 y COM(2025) 1027

Pero se puede y se está haciendo más. **La revisión intermedia del Reglamento de la política de cohesión¹³** permite ahora a los Estados miembros y a las regiones asignar fondos para viviendas asequibles, además de los

10 400 millones EUR⁽¹⁴⁾ ya previstos para la eficiencia energética y la vivienda social, al tiempo que se les proporcionan flexibilidades e incentivos financieros a la hora de reprogramar los fondos destinados a la vivienda.

Estas flexibilidades reglamentarias y la posibilidad de una

mayor tasa de cofinanciación de la Unión para las inversiones en vivienda se mantendrán hasta 2029-2030, lo que facilitará una nueva reprogramación en los próximos años. Por último, un nuevo modelo de instrumento financiero ayudará a aprovechar la financiación de la política de cohesión con otros recursos¹⁵.

Se abrirán nuevas posibilidades de financiación en el **próximo presupuesto a largo plazo de la UE para 2028-2034**. En concreto, los futuros planes de asociación nacionales y regionales 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 instrumento de la UE también contribuye a la vivienda social y asequible, mientras que Erasmus+ puede proporcionar ayuda para la vivienda a los estudiantes con el fin de facilitar y aumentar el acceso a la movilidad, el voluntariado y el aprendizaje. Además, el Fondo Europeo de Competitividad incluye las infraestructuras sociales entre sus objetivos generales y permite apoyar la descarbonización de los edificios.

Además de un mayor apoyo a nivel de la UE, los Estados miembros también deben intensificar sus inversiones. Por ello, la Comisión está facilitando a los Estados miembros el apoyo financiero a la vivienda asequible mediante la revisión de las normas sobre ayudas estatales que se exponen 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 impulsando esta iniciativa a través de su Plan de Acción para una Vivienda Asequible y Sostenible. Los bancos de fomento nacionales y regionales y otras instituciones financieras internacionales, como el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD) y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (CEB), desempeñan un papel fundamental en la movilización de capital público y privado y en la prestación de asesoramiento.

Como resultado de la revisión intermedia de la política de cohesión, Croacia ampliará su parque de viviendas de alquiler asequible en las 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.

El Fondo Nacional de Construcción danés «Landsbygefonden» es un fondo rotatorio creado en 1967 para apoyar la vivienda sin ánimo de lucro. Se trata de un sistema autofinanciado que se financia principalmente mediante un cargo sobre los alquileres de los inquilinos de las organizaciones de vivienda sin ánimo de lucro, y cuyos 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 apoyar la construcción, renovación y mantenimiento a largo plazo de viviendas sociales, a menudo combinando las contribuciones de los inquilinos con la financiación pública para garantizar la estabilidad a largo plazo.

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

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 abordar 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 políticos a los Estados miembros, que podrán apoyar los planes de asociación nacionales y regionales.

¹⁷ Un fondo rotatorio es un mecanismo financiero utilizado para reponer y reutilizar continuamente el capital con fines específicos, como la financiación de proyectos o la concesión de préstamos. A medida que se reembolsan los préstamos, el capital se vuelve a prestar para otro proyecto, lo que permite su uso repetido.

Acción 4. Movilizar inversiones públicas y privadas adicionales

Las oportunidades de inversión en viviendas asequibles y sociales siguen estando demasiado fragmentadas y, a menudo, carecen de la visibilidad necesaria para atraer a inversores y promotores de proyectos. La inversión privada es esencial y es necesario aprovechar todos los mecanismos, incluidas las asociaciones público-privadas. Es necesario liberar todo el potencial del ecosistema de inversión en vivienda de Europa. Para ello, la Comisión, en estrecha colaboración con el Grupo BEI, los bancos de fomento nacionales y regionales y las instituciones financieras internacionales, como el CEB, el BERD y otros socios clave, está desarrollando una nueva **plataforma paneuropea de inversión para viviendas asequibles y sostenibles**.

En este contexto, la Comisión acoge con gran satisfacción que **los bancos de fomento nacionales y regionales** se propongan invertir **375 000 millones EUR en recursos** hasta 2029 en viviendas sociales, asequibles y sostenibles, entre otras cosas a través del programa InvestEU, y que el **Grupo BEI** haya aumentado considerablemente su financiación para viviendas asequibles y sostenibles y se proponga seguir aumentándola en los próximos años, ampliar el apoyo a todos los Estados miembros y aprovechar los fondos de la UE para prestar asesoramiento a los Estados miembros, las regiones y las ciudades. La Comisión también acoge con satisfacción el importante apoyo que instituciones financieras internacionales como el **CEB** y el **BERD** ya están prestando y seguirán prestando en los próximos años.

La Plataforma apoyará la colaboración entre las autoridades públicas 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 casos y enfoques innovadores en todos los Estados miembros. Contribuirá al desarrollo de modelos de financiación escalables e innovadores y promoverá la agregación de proyectos a través de un portal digital, un grupo de expertos y centros nacionales de financiación voluntarios. La Plataforma complementará las herramientas propuestas como parte del próximo marco financiero plurianual para facilitar el acceso de los beneficiarios a los fondos de la UE, en particular la Ventanilla Única¹⁸. Trabajará en sinergia y, cuando sea pertinente, desarrollará acciones conjuntas con la Coalición Europea para la Financiación de la Eficiencia Energética (EEFEC), creada en 2024 para movilizar la financiación privada en materia de eficiencia energética.

Una barrera a la inversión señalada por los operadores del mercado es la falta de un marco de referencia para evaluar los resultados sociales 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 información desproporcionados para los proveedores de vivienda. El estudio de unas orientaciones voluntarias a escala de la UE basadas en las prácticas del mercado podría 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 viviendas asequibles y sostenibles
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> mejorará el acceso a las oportunidades de financiación, las mejores prácticas y los enfoques de financiación innovadores para movilizar la inversión pública y privada a través de una nueva plataforma paneuropea de inversión para viviendas asequibles y sostenibles, que incluirá un portal digital, un grupo de expertos y centros nacionales (tercer trimestre de 2026); movilizar nuevas inversiones en vivienda en el marco del presente MFP, incluidos 10 000 millones EUR adicionales en inversiones estimadas en 2026 y 2027 a través de InvestEU¹⁹ y al menos 1 500 millones EUR en propuestas recibidas hasta la fecha de los Estados miembros y las regiones para reprogramar los fondos de cohesión en el marco de la revisión intermedia²⁰. También se recibirá apoyo adicional del Fondo Social y Climático; ofrecer nuevas oportunidades para aumentar las inversiones en vivienda en el marco del próximo MFP, en particular en el marco de los planes de asociación nacionales y regionales y del mecanismo de la UE, así como del Fondo Europeo de Competitividad y su nuevo instrumento ECF InvestEU, basándose en el modelo exitoso del programa InvestEU; ayudar a los Estados miembros a desarrollar modelos de financiación escalables e innovadores para las inversiones en vivienda, como deuda/capital, financiación mixta, bonos de vivienda y fondos rotatorios, mediante el intercambio de buenas prácticas y la asistencia técnica, utilizando los fondos de la UE cuando proceda; estudiar la posibilidad de desarrollar un marco de inversión voluntario y orientado al mercado para la vivienda asequible y social, con el fin de ayudar a los inversores a ampliar sus inversiones; proporcionar orientación a los Estados miembros para ayudarles a diseñar soluciones financieras y jurídicas que apoyen la vivienda social y asequible, teniendo también en cuenta las consideraciones relativas a la deuda pública. <p>Se anima a los Estados miembros y a las regiones a que intensifiquen las inversiones en apoyo de la vivienda social y asequible, entre otras cosas mediante la adopción de instrumentos financieros y la financiación mixta en el marco de la actual política de cohesión y a través de sus planes de asociación nacionales y regionales en el marco del próximo MFP.</p>

Acción 5. Facilitar un apoyo público más rápido y sencillo a la vivienda social y asequible

La Comisión está respondiendo a las solicitudes de las autoridades locales, regionales y nacionales y de las partes interesadas de revisar las normas sobre ayudas estatales para facilitar la financiación de la vivienda asequible.

En virtud de las normas vigentes de la UE en materia de ayudas estatales, los Estados miembros pueden apoyar la vivienda social de manera flexible en virtud de la Decisión sobre los servicios de interés económico general («Decisión SGEI») en beneficio de los grupos desfavorecidos y socialmente menos favorecidos, incluidas las personas que sufren

¹⁹ Incluido gracias a la garantía adicional de la enmienda Ómnibus.

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

personas sin hogar. Esta ayuda no tiene que notificarse a la Comisión, independientemente de su importe. Sin embargo, la ayuda para viviendas asequibles tenía un límite máximo de 15 millones de euros al año, y los importes superiores debían notificarse²¹.

Para facilitar el apoyo a la vivienda asequible para los hogares con ingresos bajos y medios, incluidos los trabajadores esenciales, los hogares con circunstancias familiares específicas, las personas con discapacidad y los estudiantes, la Comisión ha decidido revisar la Decisión sobre los SIEG. Si bien esta decisión no modifica fundamentalmente las normas relativas al apoyo 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 actuales programas de vivienda social y crear programas adicionales de vivienda asequible para otros grupos destinatarios. La revisión también simplificará, actualizará y aclarará determinados conceptos de la Decisión sobre los SIEG. Los servicios de la Comisión proporcionarán orientación y apoyo a los Estados miembros que lo soliciten para ayudarles a diseñar SIEG de vivienda social y asequible de conformidad con las normas sobre ayudas estatales.

Objetivo	Impulsar la inversión pública en vivienda asequible y social
Cómo	<p>Junto con este plan, la Comisión ha revisado las normas sobre ayudas estatales para:</p> <ul style="list-style-type: none">• permitir a los Estados miembros apoyar proyectos de vivienda asequible sin notificación previa ni autorización de la Comisión cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Decisión sobre los SIEG;• permitirles definir las modalidades de apoyo, los grupos destinatarios, los criterios de elegibilidad, el precio de la vivienda y las normas de calidad para las viviendas sociales y asequibles en función de su contexto y sus necesidades de vivienda;• simplificar los requisitos administrativos de las ayudas estatales en materia de notificación, seguimiento y presentación de informes para todos los SIEG.

Pilar III. Facilitar el apoyo inmediato mientras se impulsan las reformas

Algunos barrios, especialmente en las ciudades, pero también en otros lugares turísticos, están experimentando graves problemas de accesibilidad a la vivienda. En estas zonas con problemas de vivienda, la rápida expansión de los alquileres a corto plazo (STR), combinada con prácticas de inversión especulativas, puede estar intensificando la competencia por el limitado parque de viviendas, lo que hace subir los precios. Los residentes locales corren el riesgo de quedar excluidos del mercado debido a los precios y alquileres inasequibles, mientras que otros no pueden acceder a puestos de trabajo o oportunidades educativas porque no encuentran viviendas que puedan permitirse. Una reciente encuesta 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 apoyará a las zonas con problemas de vivienda para mejorar la oferta de viviendas asequibles mediante medidas legislativas y no legislativas. Esto incluirá un marco para que las autoridades públicas identifiquen las zonas con problemas de vivienda y aclaren qué medidas específicas y proporcionadas pueden adoptarse para gestionar los STR y proteger y promover la asequibilidad de la vivienda en esas zonas, entre otras cosas mediante una planificación y una concesión de permisos más rápidas.

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

²² Opinión pública sobre los retos urbanos y la inversión en las ciudades - Junio de 2025 - Encuesta del Eurobarómetro.

Esto debe complementarse con reformas estructurales a largo plazo para mejorar la asequibilidad de la vivienda en diversos ámbitos bajo el control de los Estados miembros, como las medidas relativas a las propiedades vacías, el desarrollo de la vivienda social, el transporte local, la fiscalidad y los procedimientos administrativos.

Es necesario comprender mejor el papel que desempeñan la creciente financiarización y la especulación en la crisis de la vivienda en general, sobre todo dada la falta de datos y transparencia en este ámbito.

Acción 6. Abordar los alquileres a corto plazo en zonas con escasez de viviendas

El alojamiento a corto plazo reservado a través de plataformas en línea ofrece muchas ventajas: mayor variedad, servicios adicionales para los consumidores, ingresos extra para los anfitriones, un incentivo para invertir en reformas y un impulso al turismo, los ingresos y el empleo. Sin embargo, su rápido crecimiento, de casi un 93 % entre 2018 y 2024, ha pasado de ser un servicio ocasional entre particulares a convertirse en una importante actividad comercial, lo que puede haber limitado la oferta de viviendas asequibles para los residentes locales en algunas zonas. En destinos muy populares, los STR pueden representar hasta el 20 % del parque inmobiliario. Es necesario preservar las ventajas de los STR y reducir al mismo tiempo sus efectos negativos.

Las autoridades nacionales y locales necesitan más seguridad jurídica para definir las medidas adecuadas. Los proveedores de servicios de alquileres turísticos de corta duración también necesitan certeza en cuanto a lo que es legalmente posible. Existe la preocupación de que los alquileres turísticos de corta duración, en particular los gestionados por anfitriones profesionales, compitan con los proveedores de alojamiento tradicionales, incluidas las pymes, que deben cumplir requisitos nacionales más estrictos, como las normas de seguridad, responsabilidad y protección de los consumidores.

El Reglamento sobre alquileres a corto plazo²³, 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 autoridades nacionales. Además, será importante que el Reglamento se aplique correctamente, lo que incluye los esfuerzos de las plataformas en línea para realizar controles aleatorios y retirar los anuncios ilegales notificados.

Como complemento al Reglamento vigente, la Comisión propondrá **un acto legislativo** que aborde los alquileres a corto plazo y establezca un marco jurídico de la UE coherente, basado en datos, claro y predecible, que permita y apoye a las autoridades locales a adoptar medidas específicas y proporcionadas, en particular en las zonas con escasez de viviendas, y que fomente el turismo sostenible. Esto proporcionará una mayor coherencia jurídica en el mercado único para que las autoridades nacionales y locales gestionen los alquileres turísticos a corto plazo, dotándolas de flexibilidad en pleno respeto de la subsidiariedad. Permitirá a los Estados miembros, las ciudades y las regiones equilibrar los beneficios de los alquileres turísticos a corto plazo con los posibles efectos negativos en los mercados inmobiliarios y las comunidades. La iniciativa también responderá al llamamiento del informe Letta en favor de medidas específicas para cada sector en los mercados de servicios en rápido crecimiento, con el fin de construir un mercado único más sostenible.

Objetivo	Abordar la escasez en zonas con problemas de vivienda
Cómo	La Comisión: <ul style="list-style-type: none">proponer una nueva iniciativa legislativa sobre los alquileres a corto plazo para que las autoridades públicas puedan adoptar un conjunto de medidas justificadas y proporcionadas, especialmente en zonas con problemas de vivienda, y abordar cuestiones pendientes como la protección de los consumidores y la distinción entre profesionales y no

²³ Reglamento (UE) 2024/1028

	<p>profesionales;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Esta iniciativa será un componente central de una Ley de Vivienda Asequible para ayudar a las autoridades públicas a identificar las zonas con problemas de vivienda, basándose en datos disponibles públicamente, y permitirles, respetando plenamente la subsidiariedad, adoptar medidas para proteger y promover la asequibilidad de la vivienda en esas zonas, entre otras cosas simplificando los procedimientos administrativos, como la planificación y la concesión de permisos (legislativo y no legislativo, cuarto trimestre de 2026). <p>Se anima a los Estados miembros a que supervisen los datos sobre los alquileres turísticos a corto plazo en su territorio y evalúen su impacto en la asequibilidad de la vivienda.</p>
--	---

Acción 7: Lucha contra la especulación en el mercado inmobiliario

La inversión privada en vivienda es necesaria, y una parte significativa procede de fondos de pensiones y de seguros, que suelen buscar rendimientos estables 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 con fines lucrativos a corto plazo están suscitando preocupación por las distorsiones del mercado, la sobrevaloración y las presiones especulativas. En muchas ciudades y destinos turísticos, los precios de la vivienda se están desvinculando cada vez más de los ingresos locales. La escasez de datos y la falta de transparencia sobre la propiedad y las transacciones inmobiliarias clave dificultan a las autoridades públicas el seguimiento de la evolución del mercado. Mejorar la recopilación y el análisis de esos datos es un requisito previo para evaluar y, posteriormente, adoptar medidas para hacer frente al alcance y las repercusiones del comportamiento especulativo en el mercado inmobiliario.

Aumentar la cantidad y la disponibilidad de viviendas asequibles y sociales y apoyar a los proveedores de viviendas sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado, incluidas las cooperativas de vivienda 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, estos proveedores se enfrentan a obstáculos para ampliar su actividad, como la falta de reconocimiento legal y las dificultades para acceder a la financiación. Las políticas fiscales y otras medidas también pueden mitigar el riesgo de comportamientos especulativos.

Objetivo	Identificar los comportamientos especulativos en el mercado inmobiliario
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • presentará un análisis de la dinámica de los precios de la vivienda, incluyendo las pruebas disponibles sobre los patrones de especulación, las lagunas de datos y las consecuencias económicas, y propondrá medidas de seguimiento cuando sea necesario (cuarto trimestre de 2026); • Promover una mayor transparencia en el mercado inmobiliario residencial colaborando con las autoridades públicas para arrojar luz sobre la propiedad y las transacciones inmobiliarias e identificar patrones especulativos. • facilitar las inversiones en proveedores de viviendas sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro limitado, identificando las barreras técnicas y legislativas, desarrollando un marco de inversión impulsado por el mercado para viviendas sociales y asequibles y movilizando inversiones en el marco de la Plataforma Paneuropea de Inversión (véase la acción 4); • facilitar el aprendizaje entre pares y la innovación en la lucha contra la especulación inmobiliaria, basándose en las experiencias locales y nacionales (por ejemplo, en materia de fiscalidad y medidas para abordar el problema de las propiedades vacías).
	<p>Se anima a los Estados miembros a que adopten medidas para limitar los comportamientos especulativos perjudiciales en el mercado de la vivienda, entre otras cosas mediante el diseño de políticas fiscales eficaces, la mejora de la transparencia del mercado y la dedicación de una parte determinada de las nuevas promociones inmobiliarias a la vivienda social y asequible, reflejando las necesidades locales en materia de vivienda.</p>

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 políticos. La Comisión apoyará estos esfuerzos mediante diversas herramientas y orientaciones estratégicas en el marco del Semestre Europeo.

La reducción de la burocracia a nivel nacional, regional y local, y la movilización de inversiones en capacidad administrativa y soluciones digitales son fundamentales para aumentar la oferta de viviendas asequibles y sociales. Las autoridades públicas también deben garantizar que se disponga de terrenos adecuados para la construcción de viviendas y 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 con escasez de viviendas, esto significa aumentar la oferta mediante la construcción de nuevos edificios, así como la renovación, la reconversión y la densificación urbana, garantizando que estos proyectos se beneficien de procedimientos administrativos más sencillos y rápidos. En las zonas menos presionadas, esto significa apoyar el «derecho a permanecer» mediante el apoyo a la renovación y mejora de las viviendas locales en lugares con potencial económico, junto con la inversión en transporte, infraestructuras y servicios, en consonancia con la política de cohesión de la UE.

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

La vivienda social requiere una atención especial, ya que su oferta en la UE ha disminuido en las últimas décadas. Si bien se reconocen las situaciones y tradiciones divergentes de los Estados miembros, es necesario invertir la tendencia actual, en la que, según la OCDE, la proporción media de viviendas sociales representa hoy en día solo 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 integral regulado por el Estado se basa principalmente en la financiación a largo plazo procedente de cuentas de ahorro (Livre A) y en las contribuciones de los empleadores a través de la Contribución del Empleador 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 de beneficio limitado que se han construido durante el último siglo. Casi el 70 % de las viviendas cumplen las normas más estrictas de la categoría A.

Chequia y Polonia están construyendo sistemas de vivienda social para alojar a familias con bajos ingresos y reducir el número de personas sin hogar, al tiempo que incentivan a los propietarios privados a alquilar a través de agencias de alquiler social.

²⁴ A efectos de las estadísticas de la OCDE, se entiende por «vivienda social de alquiler» una vivienda residencial de alquiler que se ofrece a precios inferiores a los del mercado y se asigna según normas específicas, en lugar de según los mecanismos del mercado (Salvi Del Pero et al., 2016).

Objetivo	Aumentar la asequibilidad de la vivienda y la resiliencia de los mercados inmobiliarios mediante reformas estructurales
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ayudará a los Estados miembros a diseñar reformas eficaces para la vivienda asequible y social mediante un seguimiento más estrecho y recomendaciones específicas en el marco del Semestre Europeo; • fomentar las estadísticas europeas relacionadas con la vivienda para seguir reforzando la elaboración de políticas basadas en datos y en pruebas, con vistas a una mejor asignación de los recursos para la vivienda, y establecer un punto de acceso a nivel de la UE para los datos y análisis sobre la vivienda; • colaborará con los Estados miembros, también en el contexto de la Alianza para la Vivienda, a fin de determinar, sobre la base de los datos y análisis mencionados, en qué ámbitos la política y la financiación de la UE pueden tener mayor impacto para mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios; • apoyar a los Estados miembros en el diseño de políticas fiscales que promuevan la asequibilidad de la vivienda, evaluando el impacto de los impuestos relacionados con la vivienda en los mercados inmobiliarios, publicando orientaciones prácticas y facilitando el intercambio de buenas prácticas; • proporcionar apoyo técnico y financiero a los Estados miembros, las regiones y las ciudades para llevar a cabo reformas a través de la Alianza Europea para la Vivienda, mediante el Instrumento de Apoyo Técnico²⁵ y en el marco del próximo MFP. <p>Se anima a los Estados miembros a que apliquen reformas ambiciosas y exhaustivas centradas en la asequibilidad, aprovechando al máximo las oportunidades de intercambio de datos, aprendizaje mutuo y asistencia técnica disponibles, incluso en el marco de la Alianza Europea para la Vivienda.</p>

Pilar IV. Apoyo a los más afectados

La crisis de la vivienda no afecta a todas las personas por igual. Algunos grupos se ven desproporcionadamente afectados por el aumento de los costes de la vivienda y el acceso limitado a viviendas asequibles. La falta de viviendas asequibles impide a **los jóvenes**, especialmente a los procedentes de entornos desfavorecidos, acceder a la educación, las prácticas, el aprendizaje y las oportunidades de empleo, lo que tiene consecuencias económicas y sociales de gran alcance²⁶. Retrasa la formación de familias. **Los estudiantes y los aprendices** están especialmente expuestos a los altos costes de la vivienda, lo que puede disuadirles de continuar sus estudios, participar en programas de movilidad como Erasmus+ o completar su educación.

Garantizar el acceso a una vivienda asequible para **los trabajadores esenciales** —como el personal sanitario y los profesionales de la asistencia, los profesores o el personal de los servicios de emergencia, entre **otros**— es fundamental para mantener comunidades resilientes e inclusivas. Estos trabajadores se enfrentan a menudo a la escasez de viviendas o a sus elevados costes, especialmente en las zonas urbanas donde sus servicios son más necesarios. La revisión de las normas sobre ayudas estatales para la vivienda asequible presentada por la Comisión contribuirá a ello

²⁵ En el marco de la convocatoria del Instrumento de Apoyo Técnico 2027.

²⁶ Las estadísticas de la UE sobre la renta y las condiciones de vida (SILC) sugieren que, en promedio, el 42 % de los jóvenes de entre 16 y 29 años que se encuentran en riesgo de pobreza gastan más del 40 % de sus ingresos en vivienda.

Los Estados miembros facilitan el apoyo a la vivienda asequible para los hogares con ingresos bajos y medios, incluidos los trabajadores esenciales.

En 2021, todos los Estados miembros se comprometieron con el objetivo común de trabajar para acabar con la **falta de vivienda** en Europa para 2030. A pesar de los esfuerzos realizados hasta la fecha, la falta de vivienda va en aumento, con más de un millón de personas, entre ellas 400 000 niños, sin hogar en la UE, así como unas 80 000 personas que duermen en la calle²⁷. Debemos tomar medidas inmediatas para cambiar el rumbo.

Los grupos con bajos ingresos se ven especialmente afectados por la crisis de la vivienda. Entre los grupos en situación de desventaja también se incluyen 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 romaníes y otras minorías marginadas, los migrantes y otros grupos en riesgo de exclusión o discriminación, que se enfrentan a dificultades específicas para acceder a una 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 riesgos cada vez mayores de inseguridad en materia de vivienda debido al aumento de los alquileres y, en algunos Estados miembros, a la insuficiencia de la asistencia jurídica o social cuando es necesaria.

La mala calidad de las viviendas y su 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 es cada vez más inalcanzable para muchos **jóvenes**, lo que limita su independencia y su participación en la sociedad y en la economía. Para hacer frente a este reto es necesario un enfoque global que combine una mayor inversión en viviendas 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

De los 2 700 millones EUR asignados al MRR para la provisión de viviendas sociales y asequibles, Portugal puso en marcha su programa de viviendas asequibles para estudiantes (375 millones EUR), que proporciona 18 239 plazas, 11 795 de las cuales son nuevas, lo que aumentará la oferta existente. La rehabilitación de la red actual de alojamientos para estudiantes dará lugar a 6 444 plazas.

Espacios de convivencia y convivencia intergeneracional. En algunos países ya han surgido varios enfoques prometedores que garantizan la calidad y la asequibilidad, y que pueden servir de modelo para ampliarse y replicarse en toda la UE.

Objetivo	Mejorar el acceso a la vivienda para jóvenes, estudiantes, aprendices y becarios
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none">• ayudará a construir más viviendas para estudiantes movilizando inversiones a través del programa InvestEU, la Plataforma Paneuropea de Inversión y apoyando a los Estados miembros y las regiones en la asignación de los fondos de la política de cohesión en este sentido;• ayudará a los estudiantes, becarios y aprendices a encontrar vivienda en el mercado privado

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

²⁸ Eurostat

	<p>evaluando la viabilidad de un sistema de garantía²⁹ para reducir o eliminar la necesidad de un depósito de garantía;</p> <ul style="list-style-type: none"> • identificar y difundir modelos de alojamiento innovadores para estudiantes y jóvenes; • Poner en marcha un programa piloto en el marco de Erasmus+, en colaboración con ciudades de toda la UE y las partes interesadas pertinentes, para aumentar la disponibilidad de soluciones de vivienda asequibles e innovadoras para los estudiantes móviles procedentes de entornos desfavorecidos. Además, la Comisión colaborará con los Estados miembros para fomentar el uso del Fondo Social Europeo+ con el fin de seguir apoyando soluciones de vivienda asequibles para los estudiantes desfavorecidos. <p>Se anima a los Estados miembros a desarrollar y aplicar programas específicos para mejorar el acceso a la vivienda de los jóvenes, incluidas opciones de alquiler asequibles y ayudas para la convivencia o el alojamiento compartido.</p>
--	--

Acción 10. Abordar la falta de vivienda y apoyar a los inquilinos y hogares en situaciones vulnerables

La falta de vivienda es un reto persistente y complejo que debe abordarse mediante soluciones basadas en la vivienda (incluidas las soluciones «Housing First»)³⁰, acompañadas de enfoques integrados para combatir la pobreza y la exclusión. La **UE Anti-**

La Estrategia contra la Pobreza, que se adoptará en 2026,

adoptará un enfoque multidimensional y centrado en las personas para abordar las causas fundamentales de la pobreza. Abordará la falta de vivienda 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.

En Finlandia, tras la puesta en marcha de Housing First en 2008, el número de personas sin hogar disminuyó en un 30 % y el número de personas sin hogar de larga duración en más de un 35 % hasta 2024. El Gobierno está elaborando un nuevo plan para erradicar la falta de vivienda para 2027.

Aumentar la disponibilidad de **viviendas sociales** es esencial para lograr vías a largo plazo para salir de la situación de 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 subrayan como uno de los 20 principios del Pilar Europeo de Derechos Sociales. El refuerzo de los servicios relacionados con la vivienda, como el asesoramiento sobre deudas y las medidas de mitigación, es fundamental para prevenir los desahucios.

Promover la mezcla social y la **solidaridad intergeneracional** en los barrios previene 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 viven en viviendas con el peor rendimiento energético, para que no se les corte el suministro energético.

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

³⁰ Los enfoques basados en 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, ofreciéndoles servicios de apoyo después de que se hayan instalado, en lugar de exigirles primero que cumplan determinadas condiciones.

Objetivo	Promover soluciones de vivienda que protejan y empoderen a las personas en situaciones vulnerables
Cómo	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • propondrá una recomendación del Consejo sobre la lucha contra la exclusión en materia de vivienda para apoyar a las personas vulnerables en situaciones precarias de vivienda y para prevenir y abordar la falta de hogar. Su objetivo será promover el diseño y la aplicación de políticas basadas en un enfoque centrado en las personas, basado en la vivienda e integrado. 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 de Lucha contra la Falta de Hogar; • 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 dentro de la Plataforma Paneuropea de Inversión, que incluirá posibles iniciativas de cooperación con organizaciones filantrópicas y actores privados para ampliar el apoyo financiero y en especie; • identificar modelos y compartir buenas prácticas que combinen la protección de los derechos de propiedad de los propietarios con la seguridad de los inquilinos, y apoyar la investigación y el intercambio de buenas prácticas³¹; • Apoyar a los hogares que luchan contra la pobreza energética y proteger a las personas desfavorecidas de la desconexión del suministro energético, como parte del próximo Paquete de Medidas sobre Energía para los Ciudadanos (2026). <p>Se anima a los Estados miembros y a las regiones a que intensifiquen su apoyo a las personas sin hogar y otros grupos en situación de vulnerabilidad, entre otras cosas mediante sus planes de colaboración nacionales y regionales en el marco del próximo MFP. Se podría prever un apoyo adicional en el marco del instrumento de la UE para la vivienda social y asequible. También se les anima a que fomenten el acceso a una vivienda accesible para las personas con discapacidad.</p> <p>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 de alquiler y/o el último precio de alquiler de una propiedad.</p>

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

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

Hasta ahora, la cooperación a nivel de la UE en materia de política de vivienda ha sido limitada, lo que ha dejado sin aprovechar en gran medida las oportunidades de coordinar acciones, compartir buenas prácticas y avanzar hacia objetivos comunes. Una nueva **Alianza Europea para 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 materia de vivienda, para impulsar un compromiso común de garantizar una vivienda asequible, sostenible y de calidad para todos. La Alianza servirá de centro de cooperación, aprendizaje mutuo y

³¹ Por ejemplo, mediante el seguimiento del proyecto TEN-LAW, un estudio comparativo exhaustivo financiado por la UE y realizado en 28 países europeos, en el que se examinan las leyes nacionales en materia de arrendamientos y los marcos más amplios de protección de los alquileres, incluido el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de los inquilinos y los propietarios.

el intercambio de buenas prácticas en toda Europa, configurando una nueva forma de trabajar en materia de vivienda a nivel de la UE y conectando con las bases. Fomentará las sinergias y la cooperación, en particular con la Agenda de la UE para las ciudades³², el Nuevo Bauhaus Europeo, la Plataforma Europea de Lucha contra la Falta de Vivienda 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 en este ámbito.

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**. Esta será organizada en 2026 por la Comisión, junto con el Consejo Europeo, y reunirá a todos los actores 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	<p>La Comisión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • organizará la primera Cumbre de la UE sobre Vivienda (2026); • creará una Alianza Europea para la Vivienda (tercer trimestre de 2026) con el fin de: <ul style="list-style-type: none"> ○ facilitar la cooperación en materia de vivienda con y entre los Estados miembros y los diferentes niveles de gobierno, incluidas las ciudades y regiones, las principales partes interesadas en el ámbito de 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 mediante un nuevo programa de aprendizaje mutuo sobre vivienda basado en la gobernanza multinivel.

Conclusiones

Dar prioridad a una vivienda asequible, sostenible y de calidad en nuestra agenda significa abordar una de las preocupaciones cotidianas más acuciantes de los europeos. Los elevados costes de la vivienda son el núcleo de la crisis del coste de la vida y condicionan las elecciones, las oportunidades y el bienestar de las personas. Garantizar que todos los europeos puedan permitirse una vivienda digna no es solo una cuestión de equidad, sino que también es esencial para la competitividad de Europa, ya que permite a las personas acceder a puestos de trabajo, contribuir a la economía y construir un futuro estable.

El presente Plan establece una visión y una serie de medidas para aumentar la oferta, desbloquear la inversión, prestar apoyo inmediato y, al mismo tiempo, impulsar reformas duraderas y apoyar a los más afectados. Marca el inicio de un esfuerzo colectivo que deberá mantenerse. El progreso requerirá la colaboración y la acción a todos los niveles: desde las instituciones europeas hasta los Estados miembros, las ciudades y las regiones, desde las partes interesadas hasta la sociedad en general. La Comisión espera con interés las nuevas aportaciones del Parlamento Europeo a través de su próximo informe y la cooperación con el Consejo en el periodo previo a la primera Cumbre de la Vivienda de la UE 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 del presente Plan.

³² En particular, a través de la Plataforma de Ciudades de la UE, que facilitará a las ciudades el acceso a las ayudas de la UE, como instrumentos de financiación, recursos de conocimiento y asistencia técnica, incluidos los del Mecanismo de la UE.

ANEXO: RESUMEN DE LAS ACCIONES Y CALENDARIO

En este cuadro se resumen las acciones propuestas en el presente documento, incluidas las orientaciones políticas presentadas como estímulo para su consideración por parte de los Estados miembros.

Qué	Quién	Cuándo
Pilar I. Impulsar la oferta		
Acción 1. Reforzar la productividad, la capacidad y la innovación del sector de la construcción		
Estrategia europea para la construcción de viviendas	CE	4.º trimestre de 2025
Ley de Servicios de Construcción	CE	4.º trimestre de 2026
Programas de formación a gran escala, promoción de la innovación en los planes de estudios de construcción	CE, EM, industria	
Supervisar y, cuando sea necesario, tomar medidas contra cualquier posible práctica anticompetitiva en el sector de la construcción.	CE, EM	
Apoyar las inversiones en la fabricación europea con bajas emisiones de carbono y basada en la biotecnología, la integración de criterios de sostenibilidad en la contratación pública y los programas de apoyo, la adopción de métodos modernos de construcción y renovación, y los esfuerzos a gran escala en materia de aprendizaje, mejora de las competencias y reciclaje profesional.	EM	
Acción 2. Reducir la burocracia para acelerar la oferta de viviendas		
Paquete de simplificación de la vivienda	CE, EM	2027
Simplificar las normas nacionales, regionales y locales en materia de planificación, zonificación y concesión de permisos, así como la construcción, códigos, aumentar la capacidad administrativa, incluida la digitalización, y aprovechar la flexibilidad que ofrecen las Directivas sobre contratación pública	EM	
Acción 3. Combinar la asequibilidad, la sostenibilidad y la calidad en la vivienda		
Nueva asociación para mejores viviendas, orientación sobre servicios de ventanilla única para la renovación, apoyo a planes nacionales integrales de renovación de edificios.	CE, EM	2026
Plan de acción para las comunidades energéticas	CE	2026
Regeneración de barrios a través del Nuevo Bauhaus Europeo	CE, EM	2026 en adelante
Dar prioridad a la renovación/reutilización de los edificios existentes, evitar demoliciones innecesarias	EM, autoridades regionales y locales	
Pilar II. Movilizar la inversión		
Acción 4. Movilizar inversiones públicas y privadas adicionales		
Plataforma paneuropea de inversión para viviendas asequibles y sostenibles	CE, BEI, NPBI, IFI	Tercer trimestre de 2026
Apoyar nuevas inversiones en vivienda en el marco del actual MFP	CE, EM	2026-2027
Oportunidades para ampliar las inversiones en vivienda en el próximo MFP	CE, EM, regiones	2028 en adelante
Ayudar a desarrollar modelos de financiación innovadores y escalables	CE, EM	2026-2027
Marco de inversión voluntario y orientado al mercado para viviendas sociales y asequibles	CE, actores del mercado, actores, autoridades públicas	
Orientaciones a los Estados miembros sobre 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	
Aumentar la ambición para apoyar las inversiones en vivienda social y asequible	EM, regiones	
Acción 5. Facilitar un apoyo público más rápido y sencillo a la vivienda social y asequible		
Normas revisadas sobre ayudas estatales	CE	4.º trimestre de 2025
Pilar III. Facilitar el apoyo inmediato mientras se impulsan las reformas		
Acción 6. Abordar los alquileres a corto plazo en zonas con escasez de viviendas		

Nueva iniciativa legislativa sobre STR como parte de una Ley de Vivienda Asequible	CE	4.º trimestre de 2026
Supervisar los datos sobre los STR y evaluar su impacto en la asequibilidad de la vivienda.	MS	
Acción 7. Abordar la especulación en el mercado inmobiliario		
Analisis de la dinámica de los precios de la vivienda, incluyendo las pruebas disponibles sobre los patrones de especulación, las lagunas de datos y las consecuencias económicas.	CE	4.º trimestre de 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 ánimo de lucro limitado.	CE, EM	
Aprendizaje entre pares e innovación en la lucha contra la especulación inmobiliaria	CE, EM, autoridades locales y regionales autoridades locales	
Adopción de medidas para limitar los comportamientos especulativos perjudiciales que reflejen las necesidades locales	Estados miembros, autoridades regionales y locales	
Acción 8. Impulsar las reformas estructurales de los Estados miembros		
Mayor supervisión 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 análisis del mercado inmobiliario.	CE, EM	
Identificar dónde pueden tener mayor impacto las políticas y la financiación de la UE para mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios	CE, EM	
Apoyar a los Estados miembros en el diseño de políticas fiscales que promuevan la asequibilidad de la vivienda	CE, EM	
Prestar 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 viviendas para estudiantes	CE, EM	
Evaluación de la viabilidad de un sistema de garantía para reducir o eliminar la necesidad de un depósito de garantía	CE, Grupo BEI	
Identificar y difundir modelos innovadores de alojamiento 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 a la vivienda de los jóvenes	EM	
Acción 10. Abordar la falta de vivienda y apoyar a los inquilinos y hogares en situaciones vulnerables		
Recomendación del Consejo sobre la lucha contra la exclusión en materia de vivienda	CE, EM	2026
Movilizar nuevas inversiones en vivienda social y soluciones basadas en la vivienda para las personas sin hogar a través de la Plataforma Paneuropea de Inversión.	CE, BEI, NPBI, IFI	Tercer trimestre de 2026
Identificar modelos y compartir buenas prácticas que combinen la protección de los derechos de propiedad de los propietarios con la seguridad de los inquilinos	CE	
Lucha contra la pobreza energética y protección de las personas vulnerables frente a la desconexión a través del paquete de medidas sobre energía para los ciudadanos	CE	2026
Intensificar el apoyo a las personas sin hogar y otros grupos en situaciones vulnerables, entre otras cosas mediante planes de colaboración nacionales y regionales en el marco del próximo MFP.	CE, regiones	
Aumentar la transparencia de los contratos de alquiler	Estados miembros, autoridades regionales y locales	
Una Alianza Europea para la Vivienda que refuerce la cooperación en toda la UE		
Cumbre de la UE sobre la vivienda	CE, Consejo, Estados miembros	2026
Alianza Europea para la Vivienda	CE	2026

Programa de aprendizaje mutuo sobre vivienda en el marco de la gobernanza multinivel	CE, Estados miembros, regiones y autoridades locales	Tercer trimestre de 2026
--	--	--------------------------