Parlamento Europeo
2024-2029

Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea

2025/2070(INI)

15.9.2025

PROYECTO DE INFORME

sobre la crisis de la vivienda en la Unión Europea, con el objetivo de proponer soluciones para una vivienda digna, sostenible y asequible
(2025/2070(INI))

Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea

Ponente: Borja Giménez Larraz

PR_INI_SpecialCom

ÍNDICE

Página

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO EUROPEO 3

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS 16

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO EUROPEO

sobre la crisis de la vivienda en la Unión Europea, con el objetivo de proponer soluciones para una vivienda digna, sostenible y asequible
(2025/2070(INI))

El Parlamento Europeo,

– Vista su Decisión, de 18 de diciembre de 2024, sobre la constitución, las competencias, la composición numérica y la duración del mandato de la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea[1],

– Visto el Tratado de la Unión Europea (TUE), en especial su artículo 5, apartado 1, y su artículo 5, apartado 3, y el Protocolo n.º 2 sobre la aplicación de los principios de subsidiariedad y proporcionalidad,

– Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), y en particular sus artículos 9, 14, 151 y 153, y el Protocolo n.º 26 sobre los servicios de interés general,

– Visto el informe de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), de 31 de mayo de 2021, titulado «Brick by Brick: Building Better Housing Policies» (Ladrillo a ladrillo: construir mejores políticas de vivienda),

– Vistos los artículos 16, 17 y 34, apartado 3, de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea,

– Visto el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724[2],

– Vista la Decisión 2012/21/UE de la Comisión, de 20 de diciembre de 2011, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general (C(2011)9380),

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 29 de enero de 2025, titulada «Una Brújula para la Competitividad de la UE» (COM(2025)0030),

– Visto el principio 19 del pilar europeo de derechos sociales,

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 1 de abril de 2025, titulada «Una política de cohesión modernizada: revisión intermedia» (COM(2025)0163),

---

1 DO C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
2 DO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

– Visto el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo, de 16 de septiembre de 2020, sobre «Acceso universal a una vivienda digna, sostenible y asequible a largo plazo» (Dictamen de iniciativa)[3],

– Visto el Plan de Acción del Grupo del Banco Europeo de Inversiones para una Vivienda Asequible y Sostenible, puesto en marcha en junio de 2025,

– Visto el Dictamen 02/2025 (con arreglo al artículo 322 del TFUE) del Tribunal de Cuentas Europeo, de 6 de mayo de 2025, sobre la propuesta de la Comisión, de 1 de abril de 2025, de 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 (COM(2025)0123) y la propuesta de la Comisión, de 1 de abril de 2025, de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se modifica el Reglamento (UE) 2021/1057, por el que se establece el Fondo Social Europeo Plus (FSE+), en lo que respecta a medidas específicas para hacer frente a retos estratégicos (COM(2025)0164),

– Vistos los artículos 55 y 213 de su Reglamento interno,

– Visto el informe de la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (A8-0000/2026),

A. Considerando que un hogar es algo más que un mero refugio, y que constituye la base para que familias y comunidades crezcan y prosperen[4]; que la falta de asequibilidad de la vivienda afecta cada vez más no solo a familias de renta baja, sino también de renta media en toda Europa[5]; que los jóvenes europeos se ven especialmente afectados y se enfrentan a dificultades cada vez mayores para abandonar el hogar de sus progenitores, lo que, en 2023, tenía lugar a una edad media de 26,3 años[6]; que invertir en las familias significa invertir en el futuro de Europa;

B. Considerando que las políticas de vivienda son competencia de los Estados miembros y que la Unión está obligada a respetar el principio de subsidiariedad de conformidad con el artículo 5, apartado 1, del TUE; que las políticas de la Unión pueden tener efectos directos e indirectos sobre los factores que determinan la oferta y la demanda de viviendas; que es necesario adoptar un enfoque a medida e integral, y no decantarse por un principio de «solución única»;

C. Considerando que los retos en el ámbito de la vivienda varían en función del Estado miembro, la región y la ciudad, y que también son distintos en el caso de las zonas rurales, las islas y las regiones ultraperiféricas; que el papel de las autoridades locales, municipales y regionales es fundamental tanto para determinar las necesidades como

---

3 DO C 429 de 11.12.2020, p. 93.

4 Comité Económico y Social Europeo, «Secure access to social and affordable housing for all» (Garantizar el acceso a una vivienda social y asequible para todos), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.

5 Comisión Europea: Observatorio Europeo del Sector de la Construcción, «Housing affordability and sustainability in the EU» (Asequibilidad y sostenibilidad de la vivienda en la UE), noviembre de 2019.

6 Parlamento Europeo, «El aumento del coste de la vivienda en la Unión Europea (infografía)», sitio web del Parlamento Europeo, 17 de octubre de 2024.

para elaborar medidas específicas para hacer frente a los retos locales; que es esencial promover una estrategia urbana integral, en particular en las zonas despobladas, rurales e insulares;

D. Considerando que la principal causa de esta crisis es la oferta limitada del parque de viviendas, tanto privadas como públicas, debido a la falta de construcción e inversión en las últimas décadas; que, en 2024, el índice de superficie útil experimentó un nuevo descenso del 1,6 % y el índice de unidades de vivienda se estancó[7]; que, en 2023, las licencias de obras disminuyeron un 14,6 % en relación con la superficie útil y un 19,6 % con relación al número de viviendas, y que han disminuido significativamente desde 2021[8]; que esta tendencia a la baja pone de relieve la necesidad de contar con seguridad jurídica y una mayor eficiencia en los procedimientos de concesión de licencias; que la crisis de asequibilidad de la vivienda no solo constituye un reto social, sino también una grave amenaza económica para la competitividad de la Unión; que, por lo tanto, es necesario aumentar la construcción y renovación de viviendas tanto para la venta como para el alquiler;

E. Considerando que acelerar los procesos de transformación y gestión del suelo es crucial para garantizar su disponibilidad para la construcción final; que la complejidad y duración actuales de los procedimientos de planificación urbanística, que a menudo duran más de una década, obstaculizan la creación de nueva oferta de vivienda; que, según la OCDE, en muchas ciudades estos desajustes entre la oferta y la demanda se deben a impedimentos geográficos y restricciones normativas, en especial a las disposiciones en materia de utilización del suelo y ordenación territorial[9];

F. Considerando que el 10,6 % de los ciudadanos de la Unión declaró que no pudo calentar suficientemente sus hogares en 2023[10]; que parte de la legislación esencial de la Unión influye en este ámbito y que se necesitan soluciones realistas;

G. Considerando que la vivienda está sujeta a una carga fiscal excesiva, y que el tipo impositivo efectivo marginal[11] sobre las viviendas ocupadas por sus propietarios alcanza hasta el 30 % en algunos Estados miembros[12];

H. Considerando que los costes de construcción aumentaron notablemente a partir de 2021, tras la pandemia de COVID-19[13], y que la situación se agravó aún más por la guerra de agresión de Rusia contra Ucrania, que dio lugar a perturbaciones de la cadena de

---

7 Eurostat, «Building permit index overview» (Resumen del índice de licencias de construcción), sitio web de Eurostat, abril de 2025.

8 *Ibidem*.

9 OCDE, *Brick, by Brick*: *Building Better Housing Policies* (Ladrillo a ladrillo: construir mejores políticas de vivienda), OECD Publishing, París, 2021.

10 Eurostat, «SDG 7 - Affordable and clean energy» (ODS 7: Energía asequible y no contaminante), sitio web de Eurostat, abril de 2025.

11 Millar-Powell, B. *et al., Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* (Medir la imposición efectiva sobre la vivienda: sentar las bases para reformar las políticas), OECD Taxation Working Papers, n.º 56, OECD Publishing, París, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.

12 Instituto de Estudios Económicos, «La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora», sitio web del Instituto de Estudios Económicos, mayo de 2025.

13 Eurostat: Statistics Explained, «Construction producer price and construction cost index overview» (Resumen de los índices del precio de la construcción para el productor y del coste de la construcción), sitio web de Eurostat, octubre de 2024.

suministro, a la subida de los precios de la energía, a escasez de mano de obra y al incremento de los tipos de interés;

I. Considerando que la producción de la construcción en 2019, si bien ha experimentado cierta recuperación desde entonces, seguía siendo un 8,3 % inferior a la de 2007[14]; que la productividad, la eficiencia y la rentabilidad pueden mejorarse mediante la digitalización de licencias y procedimientos administrativos, la robotización, la inteligencia artificial, la arquitectura modular, la construcción fuera del emplazamiento y la construcción en serie e industrial, entre otras medidas;

J. Considerando que los ciudadanos de la Unión gozan del derecho a la propiedad, tal como se establece en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea; que el 69,2 % de los hogares de la Unión estaban ocupados por sus propietarios en 2023[15], lo que refleja la importancia de la propiedad como fuente de estabilidad; que las comunidades y los pequeños propietarios de bienes inmuebles sufren especialmente las consecuencias de que no se respete la propiedad; que los Estados miembros y los poderes públicos son responsables de velar por los derechos de los propietarios, por los hogares vulnerables y por las familias con necesidades de vivienda;

K. Considerando que las empresas del sector de la construcción y la renovación han señalado que faltan trabajadores cualificados[16]; que los trabajadores del sector de la construcción conforman una de las cinco categorías profesionales que presentan una mayor escasez de mano de obra en Europa;

L. Considerando que, en 2019, aproximadamente 3,4 millones de empresas operaban en el sector de la construcción de la Unión[17], en su mayoría pymes[18], y que generaron un valor añadido de 549 000 millones EUR y emplearon a 12,7 millones de personas;

M. Considerando que el acceso a la financiación de la vivienda es esencial para satisfacer las necesidades de vivienda, así como para respaldar los sectores de la construcción y la renovación; que la mejora del acceso al crédito, sin perder la prudencia macroeconómica, debe formar parte de una respuesta equilibrada a la crisis de la vivienda; que las condiciones de acceso al crédito para la construcción se han endurecido sustancialmente desde 2008, y que los bancos informan de una disminución de las solicitudes de préstamos en toda la Unión, en particular en el sector inmobiliario[19]; que los promotores privados cuentan con los medios para ofrecer

---

14 Eurostat, «Key figures on European business – Construction» (Principales cifras de las empresas europeas: construcción), sitio web de Eurostat, junio de 2022.

15 Eurostat, «Living conditions in Europe – housing» (Condiciones de vida en Europa: vivienda), sitio web de Eurostat, diciembre de 2024.

16 Autoridad Laboral Europea, *Report on labour shortages and surpluses 2023* (Informe sobre la escasez y los excedentes de mano de obra), mayo de 2024, p. 51.

17 Eurostat, «Key figures on European business – Construction» (Principales cifras de las empresas europeas: construcción), sitio web de Eurostat, junio de 2022.

18 SMEunited, «Construction» (Construcción), sitio web de SMEunited.

19 Banco Central Europeo, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023*, (Encuesta sobre préstamos bancarios en la zona del euro – Cuarto trimestre de 2023), sitio web del Banco Central Europeo, enero de 2024.

opciones de vivienda variadas de manera eficiente y sostenible, sin necesidad de una amplia intervención estatal;

N. Considerando que la vivienda social y asequible está financiada por autoridades nacionales, regionales y locales, así como por los usuarios finales de las viviendas; que alrededor del 7 % del fondo del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión en 2024 se destinó a vivienda social y otras infraestructuras sociales; que el Grupo del Banco Europeo de Inversiones (BEI) puso en marcha su primer plan de acción para una vivienda asequible en junio de 2025[20]; que el plan de acción del BEI incluye varias opciones de financiación, como la financiación mediante deuda, préstamos intermediados, productos de capital y servicios de asesoramiento; que el BEI subraya que el principal reto de la crisis de la vivienda es el problema de la falta de oferta, que afecta a la cohesión social y a la competitividad de la Unión;

O. Considerando que en la propuesta de la Comisión de la revisión intermedia de la política de cohesión se contempla la posibilidad de duplicar la financiación disponible para vivienda asequible, así como la opción de que los Estados miembros reasignen voluntariamente parte de los recursos de sus actuales programas de financiación; que el Tribunal de Cuentas Europeo ha subrayado que en la propuesta no se hace referencia alguna a un análisis de deficiencias que determine dónde es más necesaria la intervención de la Unión[21]; que los fondos de la política de cohesión deben usarse estratégicamente y asignarse mediante procedimientos eficientes y transparentes; que la política de cohesión por sí sola no puede resolver la actual crisis de la vivienda, ya que, según el análisis económico realizado para el informe del BEI relativo al período 2024-2025[22], el déficit de inversión en vivienda asequible se estima en 270 000 millones EUR al año; que los fondos públicos deben complementarse con la atracción de inversiones privadas;

P. Considerando que, en 2023, los jóvenes de la Unión abandonaron el hogar de sus progenitores por término medio a los 26,3 años[23], y que en algunos Estados miembros casi el 70 % de los adultos jóvenes de entre 18 y 34 años no tenía más opción que seguir viviendo con sus padres[24]; que esta tardanza en abandonar el hogar familiar impide a las generaciones más jóvenes iniciar una vida independiente y obliga a muchos ciudadanos a posponer decisiones vitales de calado, como fundar una familia;

---

20 Koh, P.: «Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap» (La vivienda asequible en Europa necesita ideas creativas para colmar la brecha de financiación), sitio web del Grupo del Banco Europeo de Inversiones, 3 de julio de 2025.

21 Tribunal de Cuentas Europeo, Dictamen 02/2025, mayo de 2025.

22 Grupo del Banco Europeo de Inversiones, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe* (Informe de inversión del BEI: innovación, integración y simplificación en Europa), Banco Europeo de Inversiones, marzo de 2025.

23 Eurostat, «Age of leave the parental home steady in 2023» (La edad media de abandono del hogar de los progenitores se mantiene estable en 2023), sitio web de Eurostat, 30 de septiembre de 2024.

24 Eurostat, «Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status» (Porcentaje de adultos jóvenes de entre 18 y 34 años que viven con sus padres por situación económica actual autopercibida), sitio web de Eurostat, julio de 2025.

Q. Considerando que actualmente Europa acusa una crisis de la vivienda que afecta principalmente a los hogares de renta media y baja[25]; que la pérdida de poder adquisitivo de los hogares de renta media y baja disminuye sus posibilidades de adquirir o alquilar viviendas asequibles; que la inversión inmobiliaria garantiza el derecho a la propiedad, tal como se establece en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, y constituye una fuente de ingresos adicionales para pensionistas y familias que invirtieron los ahorros que lograron con esfuerzo;

R. Considerando que ni en la literatura académica ni en el acervo de la Unión es posible encontrar definiciones coherentes de lo que se considera vivienda asequible y vivienda social, y que los criterios para definirlas son competencia exclusiva de cada Estado miembro; que el nuevo interés por la vivienda a escala de la Unión ha suscitado amplio debate político acerca de definiciones paneuropeas adecuadas, que podrían facilitar la inversión; que ONU-Hábitat considera que la vivienda es asequible cuando el gasto mensual neto en vivienda no supera el 30 % de los ingresos mensuales totales del hogar[26]; que este planteamiento es compatible con definiciones y criterios utilizados en los Estados miembros y en diferentes instituciones y órganos de la Unión, que cuentan con políticas y marcos reguladores en materia de vivienda asequible; que el Parlamento participa de forma activa en este debate y puede adaptar, en caso de necesidad, las definiciones básicas tras una interacción más profunda con otras instituciones y órganos de la Unión, así como con los Estados miembros y otras partes interesadas;

S. Considerando que es esencial disponer de más datos sobre la situación y las necesidades en materia de vivienda en los Estados miembros; que la recopilación y comparabilidad de datos siguen siendo un reto, ya que las políticas de vivienda están concebidas específicamente para contextos locales y territoriales; que, según la Comisión, se necesitan más pruebas sobre las consecuencias de los alquileres de corta duración sobre los precios del mercado de la vivienda; que la OCDE ha hecho hincapié en que una mayor flexibilidad en las relaciones entre propietarios e inquilinos, en especial en el ámbito del control de los alquileres, puede fomentar la inversión en vivienda, paliar los desajustes entre la oferta y la demanda, y reducir las barreras a la movilidad de residencia[27];

Papel de la Unión en las políticas de vivienda

Autoridades de la Unión y nacionales

1. Expresa su preocupación por la crisis de la vivienda que afecta a la Unión, en particular sus consecuencias para los jóvenes y las familias con ingresos medios y bajos;

---

25 Declós, C., «From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe» (¿De bien de mercado a derecho social? Cambiar los enfoques de la vivienda en Europa), Barcelona Centre for International Affairs, 30 de septiembre de 2021.

26 ONU-Hábitat, «Capacity Development on SDGs Indicators Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading» (Desarrollo de capacidades sobre los indicadores de los ODS, seguimiento e información – Indicador 11.1.1: Vivienda adecuada y mejora de los barrios marginales), sitio web de ONU-Hábitat, abril de 2022.

27 OCDE, *Brick, by Brick*: *Building Better Housing Policies* (Ladrillo a ladrillo: construir mejores políticas de vivienda), OECD Publishing, París, 2021.

manifiesta su inquietud por los retos a los que se enfrentan los jóvenes a la hora de abandonar su hogar familiar y tomar decisiones personales que influyen en su vida familiar;

2. Acoge con satisfacción la tarea de la Comisión de elaborar una nueva estrategia ambiciosa para la construcción de viviendas y un plan de vivienda asequible, siempre que respete el principio de subsidiariedad y se base en datos y pruebas, a la vez que tenga en cuenta las necesidades específicas de cada Estado miembro, región y autoridad local; pide a la Comisión que convoque la primera cumbre de la Unión sobre la vivienda;

Autoridades locales y regionales

3. Pide a la Unión y a sus Estados miembros que respeten y hagan hincapié en el papel clave de las autoridades locales y regionales a la hora de determinar las necesidades de vivienda y adoptar medidas específicas para la población local; subraya la importancia de promover las estrategias urbanas integradas; pide que se garantice que las autoridades locales tengan acceso directo a los fondos de vivienda de la Unión y estén capacitadas para gestionarlos, habida cuenta de su cercanía con la realidad de las necesidades locales;

4. Pide que se fomente la simplificación y el aumento del desarrollo de capacidades adoptando un enfoque de gobernanza multinivel, en especial medidas administrativas y digitales, a fin de elaborar proyectos de vivienda sostenible y asequible; pide a la Comisión que publique mejores prácticas a este respecto, centradas en las zonas despobladas y en proceso de despoblación; pide que se promueva la ejecución de proyectos de conectividad en regiones rurales, transfronterizas, insulares y ultraperiféricas a fin de garantizar el derecho a quedarse y facilitar que la población local viva en su lugar de origen; pide a la Comisión que elabore un plan de vivienda específico para las regiones rurales, insulares y ultraperiféricas, así como para la cooperación transfronteriza a este respecto;

Incremento de la oferta

Reducción de las cargas normativas y fomento de la simplificación

5. Subraya que la principal causa de la crisis de la vivienda es la oferta insuficiente de viviendas; pide a los poderes públicos que adopten medidas urgentes para impulsar la oferta de viviendas reduciendo las cargas normativas a lo largo de toda la cadena de valor, eliminando los obstáculos y la burocracia, y aliviando las trabas en la legislación local, nacional y comunitaria que socavan la competitividad de los sectores de la construcción y la renovación; solicita un control horizontal de la carga normativa de la Unión; pide, en este sentido, una auditoría reglamentaria conjunta por parte de la Comisión y el Tribunal de Cuentas Europeo de la legislación comunitaria que pueda obstaculizar la oferta de viviendas; recuerda que, a la luz de las pruebas, los controles de precios y las intervenciones estrictas son ineficaces y a menudo agravan la situación;

6. Insta a trabajar para mejorar la disponibilidad de suelo edificable, en particular en zonas densamente pobladas; pide a los poderes públicos competentes que hagan uso del suelo de propiedad pública y faciliten los procesos de ordenación territorial para la

construcción de vivienda social y asequible; solicita a los Estados miembros que adopten enfoques integrados que concilien objetivos medioambientales y económicos;

7. Pide a los poderes públicos competentes que faciliten los procesos de concesión de licencias, acelerándolos y simplificándolos sustancialmente, por ejemplo, adoptando medidas como el principio del silencio administrativo positivo en la expedición de licencias de obras para nuevos trabajos de construcción y renovación, excepto en casos relacionados con la protección del medio ambiente, el patrimonio o bienes de carácter histórico; pide a la Comisión que elabore un estudio en el que se analicen las causas de la demora excesiva en la obtención de licencias y la resolución de procedimientos de concesión de licencias;

8. Considera que la Unión debe mantener unas condiciones de competencia equitativas y garantizar el uso eficiente de los recursos públicos; pide redoblar esfuerzos para combatir la pobreza energética; pide a la Comisión y a los Estados miembros que integren plenamente la estrategia de la Comisión «Oleada de renovación» en las políticas de vivienda, garantizando que la renovación de edificios no solo se lleve a cabo en aras de la eficiencia energética, sino también a fin de aumentar la oferta de viviendas;

9. Pide a los Estados miembros que promuevan un régimen fiscal eficiente y basado en incentivos en el ámbito de las políticas de vivienda; considera que las normas internacionales de la OCDE relativas a las políticas de vivienda, como las desgravaciones fiscales para consumidores, la flexibilidad en las relaciones entre propietarios e inquilinos y la abstención de controlar los alquileres, han demostrado ser beneficiosas, ya que han fomentado la inversión en vivienda y ayudado a aliviar la presión sobre los precios de la vivienda, con lo que han logrado estimular la oferta en zonas con alta demanda;

Materiales de construcción

10. Pide a la Comisión que publique un informe sobre la legislación de la Unión que afecta al precio y al suministro de materiales de construcción, con vistas a identificar, revisar y eliminar los factores que contribuyen al aumento de los costes;

Productividad e innovación

11. Anima a los poderes públicos competentes a invertir en innovación en el sector de la vivienda, no solo para mejorar la calidad del parque de viviendas en cuanto a la eficiencia energética, el aislamiento térmico y acústico, la solidez estructural y la asequibilidad, sino también para fomentar la productividad y la eficiencia durante el propio proceso de construcción, mediante métodos más rápidos, más rentables y menos intensivos en mano de obra, como la industrialización y la digitalización de técnicas de construcción; pide que los fondos nacionales y de la Unión se usen para reforzar el apoyo a la innovación en el sector de la construcción, en particular la impulsada por microempresas y pymes centradas en la investigación de nuevos materiales;

Garantía de la seguridad jurídica: el derecho fundamental a la propiedad privada

12. Recuerda que los ciudadanos de la Unión tienen derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a heredarlos; pide políticas coordinadas a escala de la Unión para impedir y abordar todas las formas de ocupación ilegal de viviendas, algo indispensable para garantizar la seguridad jurídica, la estabilidad económica y la seguridad; pide la creación de un registro europeo de ocupación ilegal para apoyar la cooperación, la recopilación de datos y el intercambio de información entre los Estados miembros, así como para detectar patrones de la ocupación relacionada con la delincuencia; considera esencial defender el derecho a la propiedad y luchar contra la ocupación ilegal, garantizando la existencia de mecanismos jurídicos rápidos y eficaces para recuperar el inmueble;

Abordar las necesidades laborales específicas: atraer talento e innovación

13. Manifiesta su preocupación por la brecha laboral y la falta de competitividad en los sectores de la construcción y la renovación, así como por la escasez de trabajadores cualificados; anima a las empresas de construcción a que inviertan más en la educación y formación profesionales (EFP) de los jóvenes, así como en el aprendizaje permanente para mejorar las capacidades y reciclar profesionalmente a sus trabajadores;

14. Insta a los Estados miembros y a la Comisión a que utilicen eficazmente las herramientas existentes para la adecuación de las capacidades en el sector de la construcción, en consonancia con la tarjeta de aptitud para la industria de la construcción del Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Profesional (Cedefop), con el fin de ayudar a las regiones con graves carencias de mano de obra; acoge con satisfacción la propuesta de la Comisión de crear un portal único de declaración digital para reducir la carga administrativa del desplazamiento de trabajadores[28] y pide su rápida negociación y aplicación; insta a los Estados miembros a que utilicen el formulario electrónico común voluntario para las declaraciones de desplazamiento de trabajadores;

Pequeñas y medianas empresas

15. Pide a los Estados miembros que apoyen firmemente a las microempresas, las pymes y los trabajadores por cuenta propia en los sectores de la construcción y la vivienda, y destaca la importancia de eliminar las barreras reglamentarias que obstaculizan su competitividad, su atracción de talento y su acceso al mercado; reconoce el trabajo y el esfuerzo de los trabajadores por cuenta propia como principal mano de obra en el sector y pide para ellos una protección especial;

Oferta de viviendas públicas

16 Reconoce que la disponibilidad y la asignación de viviendas públicas contribuyen a aumentar la oferta de viviendas para los grupos vulnerables; pide a los Estados miembros que estudien proyectos para rehabilitar edificios públicos para viviendas y convertir el parque inmobiliario público no utilizado en viviendas sociales, cuando

[28] Comisión Europea, «Una nueva plataforma digital para declarar a los trabajadores desplazados», sitio web de la Comisión Europea, noviembre de 2024.

proceda; subraya la importancia de ofrecer soluciones de vivienda pública a grupos destinatarios, como los jóvenes, los estudiantes o los trabajadores esenciales;

Garantizar la financiación y facilitar las inversiones

Inversión privada

17. Insta a la movilización de la inversión privada, ya que el sector público por sí solo no puede abordar la actual falta de liquidez en el mercado; pide a los Estados miembros y a las instituciones de la Unión que permitan las condiciones para atraer inversión privada para la construcción de viviendas para hogares de renta baja y media; pide que se complete la Unión de Ahorros e Inversiones como forma de mejorar la disponibilidad de capital privado a través de las fronteras; toma nota de la revisión del marco de titulización de la Unión presentada por la Comisión el 17 de junio de 2025, prestando la debida atención a salvaguardar la estabilidad financiera para incentivar la inversión privada;

Cooperación entre los sectores público y privado

18. Pide mecanismos más sólidos para la cooperación entre los sectores público y privado a fin de aprovechar los conocimientos especializados del sector privado, ofreciendo incentivos a las empresas que participan en proyectos de vivienda asequible, incluida la inversión en el desarrollo de infraestructuras en zonas rurales y despobladas; anima a la Comisión a que garantice que la estrategia «Oleada de renovación» cree oportunidades reales de inversión para el sector privado, facilitando las asociaciones público-privadas en proyectos de renovación urbana a gran escala;

Financiación pública

19. Aboga por un despliegue estratégico y eficiente de las inversiones en el sector de la vivienda mediante el uso de los fondos existentes de la Unión, como el Fondo de Cohesión o NextGenerationEU, y la función del BEI, cuando sea posible, garantizando el respeto de las políticas de los Estados miembros y que se eviten las presiones inflacionistas; anima a la Comisión y a los Estados miembros a que incluyan mecanismos de asignación eficientes, transparentes, inclusivos y equitativos para los beneficiarios de los fondos e instrumentos financieros de la Unión, garantizando el desarrollo económico de los territorios;

20. Considera que una política de cohesión modernizada no solo debe impulsar el crecimiento, promover la convergencia entre regiones y evitar la fragmentación en el mercado único, sino también abordar los retos en materia de desarrollo urbano y vivienda; pide un mayor apoyo financiero a las entidades locales para el desarrollo de viviendas públicas asequibles, animando al mismo tiempo a los Estados miembros a garantizar que la financiación de la Unión se utilice de manera eficiente y transparente en todos los niveles de gobernanza nacionales, regionales y locales; pide que las inversiones de la Unión respeten el cumplimiento de las medidas de accesibilidad para las personas de edad avanzada y las personas con discapacidad, sin imponer cargas desproporcionadas e innecesarias a la construcción y renovación de viviendas;

21. Respalda el papel del BEI a la hora de catalizar la financiación pública y privada para el sector de la vivienda asequible; apoya el Plan de Acción de Vivienda Asequible del Grupo BEI y su intención de colaborar con la Comisión para abordar los retos comunes a la hora de permitir el acceso a la financiación para viviendas asequibles, incluido el fomento de la inversión en construcción innovadora para reducir los costes y el tiempo de construcción; apoya la creación de una plataforma de inversión paneuropea, junto con los bancos e instituciones nacionales de fomento, destinada a aumentar la financiación del sector de la vivienda y ayudar a los Estados miembros a desarrollar marcos políticos facilitadores cuando sea necesario, manteniendo al mismo tiempo la función del BEI como banco de inversiones y salvaguardando su estatuto de triple A; acoge con satisfacción los tipos de proyectos financiados, como viviendas asequibles para profesiones clave, alojamiento para estudiantes y residencias para personas mayores; apoya la creación del portal en línea «Más viviendas. Mejores hogares» como elemento fundamental de la plataforma paneuropea de inversión;

Apoyar la demanda de vivienda

Personas jóvenes

22. Hace hincapié en la necesidad de prestar especial atención a las generaciones más jóvenes y futuras, especialmente en las zonas con bajas tasas de independencia económica y en las que los jóvenes tardan más en abandonar su hogar familiar; pide a los Estados miembros y a las autoridades locales que promuevan medidas que permitan a los jóvenes acceder al crédito a la vivienda, incluidos incentivos como la reducción de los tipos de transacción para los compradores jóvenes y los compradores por primera vez; pide exenciones de los impuestos sobre las transacciones para los nuevos compradores que ocupan la propiedad durante un período determinado; apoya la concesión de préstamos a bajo interés para los nuevos compradores; insta a que se introduzcan garantías que cubran hasta el 100 % de la inversión para facilitar el acceso al crédito a los nuevos compradores jóvenes, sin comprometer la estabilidad financiera de los hogares ni ejercer una presión al alza sobre los precios del mercado;

23. Pide a la Comisión y a los Estados miembros que promuevan un mejor acceso a soluciones de vivienda de alquiler, como el alojamiento para estudiantes, en particular para apoyar la movilidad nacional de los estudiantes que se trasladan a otra ciudad, así como para las experiencias de Erasmus+, los intercambios académicos y los períodos de prácticas;

Hogares de renta baja y media

24. Pide a los Estados miembros que estudien programas a medida, incluida la oferta de viviendas asequibles, para hacer frente a las dificultades de acceso a la vivienda para los hogares con ingresos bajos y medios, prestando especial atención a los trabajadores estratégicos y esenciales, como médicos y enfermeros, profesores y agentes de seguridad;

25. Acoge con satisfacción la consulta de la Comisión, iniciada el 5 de junio de 2025, sobre la revisión de las normas sobre ayudas estatales para los servicios de interés económico general (SIEG), junto con una evaluación de las posibles consecuencias de

ampliar su ámbito de aplicación; subraya la importancia de una evaluación de impacto *ex ante*, país por país, de cualquier cambio propuesto en las normas sobre los SIEG;

Familias

26. Considera necesario promover un plan de acción europeo de apoyo a las familias, prestando especial atención a las familias numerosas, las familias monoparentales y las familias en situación de vulnerabilidad; reconoce la existencia de una brecha generacional en materia de vivienda, ya que el retraso en el acceso a la vivienda podría ser uno de los factores que socavan la formación familiar y agravan los retos demográficos de Europa;

Sinhogarismo

27. Hace hincapié en la existencia de la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo y pide que se refuerce su labor; pide a los Estados miembros que adopten nuevas medidas para garantizar que las personas sin hogar puedan acceder a una vivienda social, y recuerda que las medidas contra el problema de las personas sin hogar forman parte de la política social como competencia de los Estados miembros; pide que se acelere la aplicación de la Garantía Infantil Europea para prevenir y abordar el problema de los niños sin hogar;

Intercambio y análisis de datos

28. Alienta que se recurra a Eurostat para recopilar, analizar y compartir datos sobre la vivienda a través de una plataforma digital específica de la Unión de nueva creación para datos sobre vivienda en tiempo real, garantizando la interoperabilidad de las fuentes de datos existentes y evitando la duplicación de esfuerzos; pide a la Comisión que elabore un informe europeo anual sobre la vivienda, que ofrezca una visión general sistemática y comparativa de la evolución de la vivienda en toda la Unión; alienta los informes periódicos complementarios sobre la asignación y utilización de los fondos de vivienda de la Unión para garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la eficiencia a la hora de abordar los retos en materia de vivienda;

29. Pide a la Comisión que lleve a cabo una evaluación de impacto basada en datos y pruebas de los efectos de los alquileres de corta duración en los precios de la vivienda, tanto en los mercados macro como en los microinmobiliarios, así como de la disponibilidad del parque de viviendas existente, tras la plena aplicación del Reglamento (UE) 2024/1018 sobre el alquiler de alojamientos de corta duración; reconoce las dificultades relacionadas con la interoperabilidad de los sistemas, así como los retos a los que se enfrentan las microempresas y las pymes a la hora de cumplir las obligaciones del presente Reglamento; acoge con satisfacción el anuncio de la presidenta de la Comisión, Ursula von der Leyen, en septiembre de 2025[29], de una iniciativa jurídica sobre los alquileres de corta duración para abordar las cuestiones pendientes; pide un enfoque equilibrado que concilie la propiedad y el

[29] Comisión Europea, «Discurso sobre el estado de la Unión de 2025 de la presidenta Von der Leyen», sitio web de la Comisión Europea, 10 de septiembre de 2025.

turismo sostenible con la necesidad de preservar la disponibilidad de viviendas y la habitabilidad en los centros históricos de las ciudades;

°

° °

30. Encarga a su presidenta que transmita la presente Resolución al Consejo, a la Comisión, al Consejo Europeo, a los Gobiernos y Parlamentos de los Estados miembros, al Comité Económico y Social Europeo, al Comité Europeo de las Regiones y a los jefes de las autoridades regionales de la Unión.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a la vivienda en la Unión se ha convertido en un reto crucial de nuestro tiempo y una de las principales preocupaciones de nuestros ciudadanos. En los últimos ocho años, los precios de la vivienda en la Unión han aumentado una media del 48 %, mientras que los alquileres han aumentado un 18 %, lo que a menudo representa hasta el 40 % de los ingresos mensuales de un hogar[1]. Cuando la vivienda se vuelve inasequible, afecta de manera desproporcionada a los jóvenes y socava la estabilidad de las familias. Esta es la razón por la que la orientación y el apoyo de las instituciones europeas pueden aportar un valor añadido a la hora de hacer frente a esta emergencia, lo que hace que el presente informe sea especialmente importante.

Aunque la política de vivienda sigue siendo una competencia nacional, regional y local con arreglo al principio de subsidiariedad, en todos los Estados miembros está surgiendo un patrón de causas profundas compartidas, algunas ancladas en la normativa de la Unión. Esto requiere un enfoque de gobernanza multinivel basado en políticas de vivienda a medida, reconociendo que un principio de «talla única» no tiene cabida en este contexto, respetando así las especificidades de cada mercado de la vivienda de la UE. La Unión no puede ni debe sustituir a los Estados miembros en la gestión de la política de vivienda. Sin embargo, debe actuar como catalizador eliminando barreras, desbloqueando las inversiones y creando condiciones favorables, de modo que todos los ciudadanos, las familias y las generaciones futuras puedan tener acceso a un lugar al que puedan llamar casa.

El principal factor determinante de la subida de los precios de la vivienda es el desequilibrio persistente entre la demanda de vivienda y las fuerzas de la oferta, con una demanda que se mantiene en niveles históricamente elevados, mientras que el parque de viviendas sigue siendo rígido y no responde a las señales del mercado. Por lo tanto, es de vital importancia abordar eficazmente la escasez de vivienda e incentivar adecuadamente las fuerzas del mercado. Las pruebas indican que los controles de precios y las intervenciones estrictas del mercado son ineficaces, ya que crean incertidumbre, desincentivan la inversión y disuaden a quienes podrían trabajar eficazmente en todos los niveles de gobernanza para ayudar a ampliar la oferta. Del mismo modo, el desplazamiento, incluyendo tanto los inmuebles vacíos como los ocupados por el propietario o por una persona con derecho legal, y el fenómeno del impago del alquiler por los inquilinos que incumplen sus obligaciones, constituyen un ataque a la propiedad privada, nuestros valores y derechos fundamentales, dada la imposibilidad de que los propietarios recuperen su vivienda, lo que a su vez genera inseguridad jurídica y conduce a una disminución de la oferta.

Esta crisis de la vivienda debe abordarse mediante un enfoque secuencial en dos fases para garantizar que cada fase se base efectivamente en la anterior. En primer lugar, es necesario impulsar significativamente la oferta de vivienda para aliviar el desequilibrio estructural del mercado; de lo contrario, las presiones del lado de la demanda podrían exacerbar los precios y limitar la asequibilidad. En segundo lugar, debe apoyarse la demanda de vivienda para garantizar que las personas más necesitadas, en particular los jóvenes y las familias de renta baja y media, puedan acceder a una vivienda asequible proporcionando mecanismos de apoyo

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/es/article/20241014STO24542/el-aumento-del-coste-de-la-vivienda-en-la-union-europea.

financiero que no distorsionen el mercado y que respeten unas condiciones de competencia equitativas.

Aumentar la oferta de viviendas

La Unión se enfrenta a una grave escasez de viviendas, junto con una necesidad urgente de modernizar y mejorar su parque de viviendas existente. La construcción residencial disminuyó un 5,7 % en 2024, tras una caída del 2,6 % en 2023[2], lo que supone un reto importante para la competitividad del sector y pone de relieve la urgente necesidad de restablecer su capacidad para responder eficazmente a las demandas del mercado. Para hacer frente a esta situación, es esencial acelerar tanto el ritmo como la magnitud de los nuevos esfuerzos de construcción y renovación, y, para ello, el presente informe tiene por objeto presentar soluciones concretas para abordar las causas profundas del declive actual.

Varios factores ayudan a explicar la insuficiente construcción y la falta de inversión observadas en las últimas décadas. Entre ellas figuran la limitada disponibilidad de terrenos para el desarrollo, los largos procesos de expedición de permisos de construcción, la inseguridad jurídica, el impacto de la normativa de la Unión en ámbitos como el cumplimiento de la normativa energética, una carga fiscal excesiva sobre la construcción de viviendas y el aumento de los precios de los materiales, que han contribuido aún más al aumento de los costes de construcción. Para incentivar la construcción de viviendas, los ámbitos clave de actuación incluyen los factores mencionados anteriormente, así como garantizar la propiedad inmobiliaria, impulsar significativamente la productividad y la innovación, atraer y retener mano de obra cualificada y reforzar el apoyo a las pequeñas y medianas empresas (pymes) en el sector.

Por lo tanto, la Unión debe reducir las cargas administrativas en el mercado único, racionalizar los procedimientos de concesión de permisos y reducir la burocracia innecesaria. Es necesaria una auditoría exhaustiva del marco regulador de la construcción para detectar y eliminar los cuellos de botella legales que frenan al sector. Además, la protección de los derechos de propiedad debe convertirse en una piedra angular del debate europeo sobre la vivienda como valor fundamental de la Unión Europea, ya que garantizar la seguridad jurídica y la protección de las familias y los particulares no solo es una cuestión de justicia, sino también un requisito previo para la estabilidad del mercado y la confianza de los inversores. Además, los trabajadores por cuenta propia de la Unión se encuentran principalmente en el sector de la construcción, que representa el 17 % del total[3], y las microempresas, así como las pequeñas y medianas empresas, que representan hasta el 95 % de las empresas de construcción, arquitectura e ingeniería civil[4], son la mano de obra principal del sector y son fundamentales para la competitividad del sector. Por lo tanto, no pueden ignorarse y requieren una protección especial.

Garantizar la financiación y facilitar las inversiones

Es esencial movilizar la inversión privada, ya que el sector público por sí solo no puede hacer frente a la escasez de liquidez en el mercado, incluida la construcción de viviendas sociales.

---

2 https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges.

3 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics.

4 https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en.

Para ello, los Estados miembros y las instituciones de la Unión deben establecer condiciones que atraigan capital privado, por ejemplo reforzando la arquitectura financiera de la Unión a través de iniciativas como la realización de la Unión de Ahorros e Inversiones, o el uso de la titulización, que mejorará los flujos transfronterizos de capital privado hacia las inversiones en vivienda.

Además, los fondos europeos deben desplegarse de manera más eficiente para promover la atracción de capital privado para financiar inversiones en vivienda a través de empresas de vivienda públicas o privadas, municipios, regiones y asociaciones público-privadas, facilitando al mismo tiempo proyectos de renovación urbana a gran escala que puedan revitalizar las zonas urbanas y ampliar el parque de viviendas, desempeñando el Banco Europeo de Inversiones un papel facilitador a través de sus actividades de financiación y asesoramiento. Para aprovechar al máximo los fondos públicos disponibles, es fundamental garantizar mecanismos de asignación eficientes, transparentes, inclusivos y equitativos para los beneficiarios de los fondos de la Unión, garantizando que los recursos se destinen allí donde sean más necesarios y puedan tener el mayor impacto. Por último, aunque la inversión pública sigue siendo un componente crucial de la solución global, nunca será suficiente, y es necesario atraer capital privado.

Apoyar la demanda de vivienda

La población de los centros urbanos está creciendo, concentrándose cada vez más en ciudades grandes y medianas, mientras que las zonas rurales siguen enfrentándose a la despoblación. Al mismo tiempo, las necesidades están evolucionando, ya que las familias se están reduciendo[5], la población está envejeciendo[6] y las presiones migratorias están aumentando los cambios demográficos[7]. En este contexto, es fundamental apoyar a los jóvenes que desean iniciar una vida independiente, en particular a través de planes de vivienda específicos y mecanismos de apoyo hipotecario, como garantías para los nuevos compradores jóvenes.

Además, los trabajadores esenciales, como médicos, profesores, personal de hostelería o agentes de seguridad, son cada vez más incapaces de permitirse alojamiento en las zonas en las que su presencia es muy necesaria. Para hacer frente a esta situación, debemos apoyar a las familias explorando medidas políticas a medida relacionadas con la vivienda, incluidos incentivos fiscales. Muchas personas, a pesar de participar en el mercado laboral, no pueden permitirse abandonar sus hogares familiares o vivir de forma independiente, lo que no siempre es una cuestión de elección personal.

Observaciones finales

Por último, es fundamental disponer de mejores pruebas para comprender el vínculo entre el acceso a la vivienda, la productividad económica y la competitividad, por lo que debe mejorarse la recogida y el uso de datos comparables e indicadores sólidos a escala europea. Sin datos fiables y detallados, la elaboración de políticas sólidas seguirá estando fuera de alcance. Para los retos complejos, se necesitan soluciones específicas, que deben basarse en

5 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society.
6 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing.
7 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU.

pruebas y respetar las competencias locales y regionales, basadas en el principio de subsidiariedad y en el enfoque ascendente.

La vivienda no es, en toda Europa, una cuestión secundaria, sino la base sobre la que se construyen la estabilidad, la familia y el futuro de nuestros ciudadanos. Abordar la crisis de la vivienda significa dar confianza a las generaciones jóvenes y a las familias para construir su futuro. Los ciudadanos esperan legítimamente soluciones. Es nuestra responsabilidad hacer frente a este reto, dejar de lado dogmas ideológicos y trabajar juntos para lograr mejoras tangibles en la vida de las personas. De lo contrario, peligran nuestros valores, nuestras sociedades democráticas y la competitividad de nuestro continente.

Todos los europeos deben tener la posibilidad de acceder a un lugar que puedan llamar casa, ya que es el primer paso hacia un futuro de sueños, justicia y, sobre todo, libertad. El futuro de Europa, incluida su economía, bienestar y competitividad, depende de la creación de las condiciones adecuadas para hacerlo posible.