

Resumen del Plan Europeo de Vivienda Asequible (Comisión Europea, diciembre 2025)

1. Introducción y contexto general

La Comisión Europea presenta el **primer Plan Europeo de Vivienda Asequible**, en respuesta a una crisis habitacional que afecta de forma creciente a amplias capas de la población europea. El acceso a una vivienda digna y asequible se reconoce no solo como una necesidad básica, sino como un **derecho fundamental**, clave para la cohesión social, la competitividad económica y la movilidad laboral.

Entre 2013 y 2024, los precios de la vivienda en la UE han aumentado más de un 60% y los alquileres cerca de un 20%, mientras que la oferta de nuevas viviendas no ha seguido el ritmo de la demanda. La Comisión estima que será necesario construir **más de dos millones de viviendas adicionales al año**, lo que requiere inversiones cercanas a los **150.000 millones de euros anuales**. Esta situación afecta especialmente a jóvenes, trabajadores esenciales, hogares vulnerables y a las grandes ciudades y destinos turísticos, aunque también coexisten territorios rurales con vivienda infrautilizada.

El Plan plantea una respuesta coordinada a nivel europeo, respetando las competencias nacionales, basada en **cuatro pilares estratégicos y diez áreas de actuación**, combinando aumento de oferta, movilización de inversión, reformas estructurales y apoyo a los colectivos más afectados.

Pilar I. Impulsar la oferta de vivienda

Este pilar aborda el desequilibrio estructural entre oferta y demanda, promoviendo tanto nueva construcción como un uso más eficiente del parque existente, siempre integrando **asequibilidad, sostenibilidad y calidad**.

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

El sector de la construcción sufre bajos niveles de productividad, costes elevados y una fuerte escasez de mano de obra cualificada. La Comisión propone una **Estrategia Europea de Construcción de Vivienda**, que impulse métodos modernos e industrializados, materiales innovadores y procesos digitales. Asimismo, se prevé una futura **Ley de Servicios de Construcción** para facilitar la prestación transfronteriza de servicios sin rebajar estándares laborales. Se promoverán programas de formación y recualificación a gran escala y se vigilarán posibles prácticas anticompetitivas.

Acción 2. Reducir la carga administrativa y acelerar la oferta

Los procedimientos urbanísticos y de concesión de licencias generan retrasos y sobrecostes significativos. La Comisión impulsará un **paquete de simplificación normativa en materia de vivienda**, orientado a reducir trámites innecesarios, acelerar permisos y fomentar la digitalización. Se anima a los Estados miembros a simplificar normativas de planificación, zonificación y edificación, y a utilizar procedimientos de contratación pública más ágiles.

Acción 3. Integrar asequibilidad, sostenibilidad y calidad

El Plan subraya que reducir costes no debe comprometer la calidad ni los objetivos climáticos. La eficiencia energética es clave para reducir los gastos de los hogares, ya que cada euro invertido en rehabilitación genera ahorros significativos a largo plazo. Se impulsarán **alianzas para la rehabilitación**, servicios integrados de “ventanilla única”, comunidades energéticas y la regeneración de barrios a través de la iniciativa **Nueva Bauhaus Europea**. Los Estados miembros son instados a priorizar la rehabilitación y reutilización del parque existente.

Pilar II. Movilizar inversión pública y privada

La inversión en vivienda ha disminuido en la última década y es insuficiente para cubrir las necesidades actuales. Este pilar busca movilizar capital a gran escala combinando fondos europeos, nacionales y privados.

Acción 4. Movilizar inversión adicional

La Comisión desarrollará una **Plataforma Paneuropea de Inversión en Vivienda Asequible y Sostenible**, en colaboración con el Banco Europeo de Inversiones y bancos públicos nacionales. Esta plataforma facilitará el acceso a financiación, agregará proyectos y promoverá modelos innovadores como fondos rotatorios, bonos de vivienda y esquemas de financiación combinada. Se prevé movilizar miles de millones adicionales tanto en el marco financiero actual como en el próximo periodo presupuestario 2028-2034.

Acción 5. Facilitar el apoyo público mediante normas de ayudas de Estado

Se revisan las normas sobre ayudas de Estado para permitir a los Estados miembros **financiar vivienda asequible sin necesidad de notificación previa**, equiparándola en mayor medida a la vivienda social. Esta reforma amplía la capacidad de apoyo público a hogares de renta baja y media, trabajadores esenciales, estudiantes y personas con necesidades específicas, reduciendo la carga administrativa.

Pilar III. Apoyo inmediato y reformas estructurales

Este pilar se centra en territorios con especial tensión en los mercados de vivienda y en factores estructurales que agravan la crisis.

Acción 6. Regular los alquileres de corta duración en zonas tensionadas

El crecimiento acelerado de los alquileres turísticos de corta duración ha reducido la oferta de vivienda residencial en algunas ciudades y destinos turísticos. La Comisión propone una **nueva iniciativa legislativa sobre alquileres de corta duración**, integrada en una futura **Ley de Vivienda Asequible**, que otorgue mayor seguridad jurídica a las autoridades locales para aplicar medidas proporcionadas basadas en datos, respetando el principio de subsidiariedad.

Acción 7. Abordar la especulación inmobiliaria

La Comisión reconoce la falta de datos sobre comportamientos especulativos y plantea mejorar la transparencia sobre la propiedad y las transacciones inmobiliarias. Se elaborará un análisis europeo sobre dinámicas de precios y se fomentará el desarrollo de proveedores de vivienda sin ánimo de lucro o de beneficio limitado, así como el intercambio de buenas prácticas fiscales y regulatorias.

Acción 8. Impulsar reformas estructurales en los Estados miembros

A través del **Semestre Europeo**, la Comisión reforzará el seguimiento y las recomendaciones en materia de vivienda. Se promoverán estadísticas armonizadas, un punto europeo de acceso a datos de vivienda y apoyo técnico para reformas en planificación urbana, fiscalidad, uso del suelo y movilización del parque vacío, adaptadas a realidades urbanas y rurales.

Pilar IV. Apoyar a los colectivos más afectados

La crisis de vivienda impacta de forma desigual, afectando especialmente a jóvenes, estudiantes, trabajadores esenciales, personas vulnerables y personas sin hogar.

Acción 9. Vivienda para jóvenes y estudiantes

Se promoverá la inversión en residencias estudiantiles, modelos innovadores como el co-living y soluciones intergeneracionales. Se estudiará la viabilidad de esquemas de garantía para reducir o eliminar fianzas en el alquiler y se lanzará un programa piloto vinculado a **Erasmus+** para estudiantes de entornos desfavorecidos.

Acción 10. Lucha contra el sinhogarismo y apoyo a hogares vulnerables

La Comisión presentará una **Recomendación del Consejo sobre exclusión residencial**, basada en enfoques de "Housing First". Se movilizarán inversiones específicas en vivienda social y se reforzarán medidas para prevenir desahucios, combatir la pobreza

energética y proteger a los inquilinos, con especial atención a personas con discapacidad y otros colectivos en riesgo.

Cooperación europea y conclusiones

El Plan se apoya en la creación de una **Alianza Europea por la Vivienda**, que reunirá a instituciones europeas, Estados miembros, regiones, ciudades y agentes del sector para compartir buenas prácticas y coordinar políticas. En 2026 se celebrará la **primera Cumbre Europea de Vivienda**.

En conclusión, el Plan Europeo de Vivienda Asequible establece una hoja de ruta ambiciosa y coordinada para aumentar la oferta, movilizar inversión, impulsar reformas y proteger a los más vulnerables, situando la vivienda como una prioridad política clave para el futuro social y económico de la Unión Europea.