Parlamento Europeo
2024-2029

TEXTOS APROBADOS

P10_TA(2026)0064

Crisis de la vivienda en la Unión Europea, con el objetivo de proponer soluciones para una vivienda digna, sostenible y asequible

Resolución del Parlamento Europeo, de 10 de marzo de 2026, 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, el mandato, las competencias, la composición numérica y la duración del mandato de la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea, con el objetivo de proponer soluciones para una vivienda digna, sostenible y asequible[1],

– Visto el Tratado de la Unión Europea (TUE), en especial su artículo 3, apartado 3, 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, 114, 151, 153, 160, 168, 174 y 175, y el Protocolo n.º 26 sobre los servicios de interés general,

– Visto el Convenio Europeo de Derechos Humanos y el Protocolo adicional, en particular su artículo 1, relativo a la protección del derecho a la propiedad,

– Vista su Resolución, de 10 de septiembre de 2025, sobre el papel de la inversión de la política de cohesión en la resolución de la actual crisis de la vivienda[2],

---

1 DO C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.

2 Textos Aprobados, P10_TA(2025)0187.

– Visto el Dictamen del Comité Europeo de las Regiones, de 14 de mayo de 2025, titulado «El papel de las ciudades y regiones en el plan europeo de vivienda asequible»[3],

– Visto el informe anual sobre 2024 de ONU-Hábitat, de 2 de junio de 2025, titulado «Adequate housing for all» (Vivienda adecuada para todos),

– Visto el Dictamen del Comité Europeo de las Regiones, de 17 de abril de 2024, titulado «La vivienda inteligente, sostenible y asequible como herramienta al servicio de los entes locales para afrontar múltiples retos»[4],

– Visto el informe de la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (CEPE), de 31 de agosto de 2024, titulado «Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region» (Retos y prioridades para mejorar la asequibilidad de la vivienda en la región de la CEPE),

– Visto el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo, de 5 de diciembre de 2024, titulado «Viviendas sociales dignas, sostenibles y asequibles en la UE»[5],

– Visto el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo, de 18 de septiembre de 2025, titulado «Por un plan europeo de vivienda asequible: la contribución de la sociedad civil»[6],

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 20 de enero de 2026, titulada «Unión de la Igualdad: Estrategia de Lucha contra el Racismo 2026-2030» (COM(2026)0012),

– Vista la Declaración de Gijón, titulada «Viviendas para todas las personas en entornos construidos sostenibles, saludables e inclusivos» y firmada el 14 de noviembre de 2023 por los ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados miembros de la Unión,

– 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),

---

3 DO C, C/2025/3475, 16.7.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

4 DO C, C/2024/3667, 26.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 DO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 DO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

– Visto el informe de la OCDE, de 18 de enero de 2021, titulado «Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable» (Construir para lograr un futuro mejor: políticas para hacer que la vivienda sea más asequible),

– Vistas las directrices de la Organización Mundial de la Salud sobre vivienda y salud, de 23 de noviembre de 2018,

– Vista la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Gran Sala), de 22 de septiembre de 2020, en el asunto Cali Apartments SCI y HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris y Ville de Paris[7],

– Visto el informe de la OCDE, de 1 de mayo de 2019, titulado «Under Pressure: The Squeezed Middle Class» (Bajo presión: la clase media exprimida),

– Vistos los artículos 1, 4, 16, 17, 21, apartado 1, 23, 24, 25, 26, 34, apartado 3 y 36 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea,

– Vistos los artículos 15, apartado 3, 16, 19, apartado 3, 23, 30 y 31 de la Carta Social Europea revisada,

– Visto el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en particular su artículo 11, apartado 1,

– Vista la Declaración Universal de Derechos Humanos, y en particular sus artículos 8 y 25,

– Vista la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios[8] (Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios),

– 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[9],

---

7 Sentencia del Tribunal de Justicia, de 22 de septiembre de 2020, Cali Apartments SCI y HX/Procureur général près la cour d'appel de Paris y Ville de Paris, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

8 DO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 DO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

– Vistos los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 11, 5, 10 y 3, adoptados por los líderes mundiales en septiembre de 2015 y refrendados por el Consejo,

– Vista su Resolución, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos[10],

– Vista su Resolución, de 26 de marzo de 2019, sobre delitos financieros y evasión y elusión fiscales[11],

– 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),

– Visto el pilar europeo de derechos sociales, en especial el cuadro de indicadores sociales, proclamado y firmado por el Parlamento, el Consejo y la Comisión el 17 de noviembre de 2017, en particular sus principios 2, 3 y 20, así como el principio 19, sobre vivienda y asistencia para las personas sin hogar,

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

– 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»[12],

– Visto el Dictamen del Comité Europeo de las Regiones, de 21 de noviembre de 2024, titulado «Una política de cohesión renovada después de 2027 que no deje a nadie atrás»[13],

– Vistas las Directrices para la Aplicación del Derecho a una Vivienda Adecuada, publicadas por la relatora especial de las Naciones Unidas el 26 de diciembre de 2019, en particular sobre el derecho de no discriminación respecto a la vivienda,

– 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,

---

10 DO C 456 de 10.11.2021, p. 145.
11 DO C 108 de 26.3.2021, p. 8.
12 DO C 429 de 11.12.2020, p. 93.
13 DO C, C/2025/285, 24.1.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

– Visto el resumen de 2020 sobre vivienda social y asequible, publicado por el Grupo Banco Europeo de Inversiones el 1 de julio de 2020,

– 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),

– Vista la Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo, adoptada el 21 de junio de 2021 por las instituciones de la Unión, los Estados miembros y los interlocutores sociales,

– Vista la Carta de Ginebra de las Naciones Unidas, de 16 de abril de 2015, sobre Vivienda Sostenible, y su objetivo de «garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada, asequible y salubre para todos»,

– Visto el plan de acción europeo en materia de vivienda puesto en marcha por la alianza Mayors4Housing y Eurocities en mayo de 2025,

– Vista la publicación de Eurostat titulada «Housing in Europe - 2024 edition» (La vivienda en Europa: edición de 2024)[14],

– Visto el décimo resumen sobre la exclusión en materia de vivienda en Europa de 2025, publicado en septiembre de 2025 por la Federación Europea de Asociaciones Nacionales que Trabajan con las Personas sin Hogar y la Fondation pour le Logement des Défavorisés,

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 14 de octubre de 2020, titulada «Oleada de renovación para Europa: ecologizar nuestros edificios, crear empleo y mejorar vidas» (COM(2020)0662),

---

14 Eurostat, «Housing in Europe - 2024 edition» (La vivienda en Europa: edición de 2024), sitio web de Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

– Vista la Recomendación (UE) 2021/1004 del Consejo, de 14 de junio de 2021, por la que se establece una Garantía Infantil Europea[15],

– Vistas las Comunicaciones de la Comisión, de 5 de marzo de 2020, titulada «Una Unión de la Igualdad: Estrategia para la Igualdad de Género 2020-2025» (COM(2020)0152), y de 7 de marzo de 2025, titulada «Hoja de ruta sobre los derechos de la mujer» (COM(2025)0097),

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 3 de marzo de 2021, titulada «Una Unión de la Igualdad: Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad para 2021-2030» (COM(2021)0101),

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 7 de octubre de 2020, titulada «Una Unión de la Igualdad: Marco estratégico de la UE para la igualdad, la inclusión y la participación de los gitanos» (COM(2020)0620),

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 8 de octubre de 2025, titulada «Una Unión de la igualdad: Estrategia para la Igualdad de las Personas LGBTIQ+ 2026-2030» (COM(2025)0725),

– Vista la Declaración de Lieja, sobre vivienda asequible, digna y sostenible para todos, firmada el 5 de marzo de 2024 en la Conferencia Europea de Ministros de Vivienda bajo la Presidencia belga del Consejo,

– Vista la Declaración de los ministros de Vivienda de la Unión adoptada en Niza el 8 de marzo de 2022,

– Visto el plan de acción de asociación en materia de vivienda de la agenda urbana para la UE, publicado en diciembre de 2018,

– Vista la Declaración de La Hulpe, de 16 de abril de 2024, sobre el futuro del pilar europeo de derechos sociales,

– Visto el análisis estratégico de la Autoridad Laboral Europea sobre el sector de la construcción, publicado en septiembre de 2023,

– Visto el informe de Enrico Letta, de 17 de abril de 2024, titulado «Much more than a market» (Mucho más que un mercado),

– Vista la carta de mandato, de 17 de septiembre de 2024, de Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión, a Dan Jørgensen, comisario propuesto de Energía y Vivienda,

---

15 DO L 223 de 22.6.2021, p. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

– Vista la publicación de Ursula von der Leyen, de 18 de julio de 2024, titulada «La decisión de Europa: Orientaciones políticas para la próxima Comisión Europea 2024-2029»,

– Visto el estudio solicitado por la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (HOUS) del Parlamento, de diciembre de 2025, titulado «Determinar las necesidades de vivienda en la UE, evaluar los efectos de la escasez y ofrecer una visión general de la legislación pertinente de la UE»,

– Vista su Resolución, de 24 de noviembre de 2020, sobre cómo abordar los porcentajes de personas sin hogar en la Unión Europea[16],

– Visto el compromiso político en materia de vivienda asumido por la presidenta de la Comisión Europea en su discurso de 10 de septiembre de 2025 sobre el estado de la Unión de 2025,

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 30 de junio de 2021, titulada «Una Visión a largo plazo para las zonas rurales de la UE: hacia unas zonas rurales más fuertes, conectadas, resilientes y prósperas antes de 2040», su plan de acción y el Pacto Rural,

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 26 de febrero de 2025, titulada «Plan de Acción para una Energía Asequible» (COM(2025)0079),

– Vista su Resolución, de 20 de mayo de 2021, sobre la inversión de las tendencias demográficas en las regiones de la Unión mediante los instrumentos de la política de cohesión[17],

– Vista la Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad, en particular su artículo 19, que entró en vigor en la Unión el 22 de enero de 2011, de conformidad con la Decisión 2010/48/CE del Consejo, de 26 de noviembre de 2009, relativa a la celebración, por parte de la Comunidad Europea, de la Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad[18],

– Vista la Comunicación de la Comisión, de 20 de noviembre de 2024, titulada «Orientaciones en materia de vida independiente e inclusión en la comunidad de las personas con discapacidad en el marco de la financiación de la UE» (C(2024)7188),

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

---

16 DO C 425 de 20.10.2021, p. 2.
17 DO C 15 de 12.1.2022, p. 125.
18 DO L 23 de 27.1.2010, p. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.

– Visto el informe de la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (A10-0025/2026),

A. Considerando que una vivienda es algo más que un mero refugio, y que constituye la base para que familias, hogares, personas y comunidades crezcan y prosperen[19]; que la falta de asequibilidad de la vivienda afecta cada vez más no solo a familias, hogares y personas con rentas bajas, sino también con rentas medias en toda Europa[20]; 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[21]; que la reducción del tamaño medio de los hogares requiere rediseñar el parque de viviendas para garantizar el acceso de todos los grupos a la vivienda; que estas tendencias ponen de relieve la necesidad de desplegar plenamente el conjunto de instrumentos sobre demografía de la Unión; que la falta de vivienda asequible supone una presión financiera y un riesgo de exclusión social de relevancia para los grupos vulnerables, en particular las personas mayores y las personas sin hogar; que para los arrendatarios y los adquirientes de primera vivienda, entre otros grupos, alquilar a un precio asequible o ser propietario de una vivienda digna se ha vuelto más difícil que nunca; que invertir en viviendas dignas, sostenibles y asequibles para todos significa construir un futuro mejor para Europa; que resolver con éxito la actual crisis de la vivienda contribuye a alcanzar un objetivo social primordial de la Unión;

B. Considerando que en el artículo 34, apartado 3, de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea se dispone que «la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes»; que en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos se afirma que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica»; que en el artículo 17 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea se establece que «toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes que haya

---

19 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.

20 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.

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

adquirido legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos», al mismo tiempo que se dispone que «nadie puede ser privado de su propiedad»; que en artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos se dispone que «toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente» y que «nadie será privado arbitrariamente de su propiedad»; que la protección de la propiedad es un elemento esencial de las libertades individuales y públicas, y que toda persona física o jurídica tiene derecho al disfrute pacífico de sus bienes, y que en el principio 19 del pilar europeo de derechos sociales se pide «un alojamiento y unos servicios adecuados para las personas sin hogar con el fin de promover su inclusión social»;

C. Considerando que Europa se enfrenta no solo a una crisis de la vivienda, sino, sobre todo, a una crisis de asequibilidad, y que en la Unión, desde 2010 hasta el segundo trimestre de 2025, los alquileres aumentaron un 28,8 % y los precios de la vivienda un 60,5 %; que, en la Unión, en el segundo trimestre de 2025, en comparación con el mismo período de 2024, los alquileres aumentaron un 3,2 % y los precios de la vivienda, un 5,4 %, y que muchos Estados miembros experimentaron aumentos exorbitados[22]; que los asalariados que perciben el salario mínimo gastan, por término medio, un 8,6 % más de su renta disponible en costes de vivienda que otros trabajadores[23]; que el 10,6 % de la población urbana de la Unión se enfrenta a un sobrecoste de la vivienda, es decir, que los costes totales de la vivienda representan más del 40 % de su renta disponible; que alrededor de 1,3 millones de personas carecen de vivienda y duermen en la calle o en alojamientos de emergencia en una noche cualquiera en la Unión, y que casi 400 000 de ellas son niños;

D. Considerando que las políticas de vivienda son principalmente 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 la Unión desempeña un papel clave a la hora de apoyar y mejorar la capacidad de los Estados miembros, las regiones y los municipios de responder a la crisis de la vivienda, que no presenta las mismas características en todo el territorio de la Unión, mediante la adopción de marcos eficaces y de respaldo; que la legislación y las políticas de la Unión configuran en gran medida los mercados de la vivienda nacionales y pueden tener efectos directos e indirectos sobre los factores que determinan la

---

22 Eurostat, «Housing price statistics – house price index» (Estadísticas de precios de la vivienda: índice de precios de la vivienda), sitio web de Eurostat, octubre de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, «Salarios mínimos en 2025: Revisión anual», sitio web de Eurofound, julio de 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

oferta y la demanda de viviendas; que es necesario adoptar un enfoque a medida e integral en relación con las políticas de vivienda y no decantarse por un principio de «solución única», habida cuenta de las diferencias en términos de asequibilidad entre Estados miembros, a fin de abordar adecuadamente los diversos retos en materia de vivienda que se plantean en los Estados miembros; que, por lo tanto, el apoyo de la Unión en materia de política de la vivienda debe seguir siendo flexible y adaptable, también en lo que respecta a la elección de instrumentos y mecanismos de planificación, y permitir a los Estados miembros, las regiones y los municipios adaptar las soluciones a sus contextos de vivienda en ámbitos como las políticas de construcción y alquiler de vivienda;

E. Considerando que los retos y las soluciones en el ámbito de la vivienda son diferentes en función del Estado miembro, la región y la ciudad, en especial en el caso de las zonas rurales y de montaña, las islas y las regiones ultraperiféricas, muchas de las cuales se enfrentan, como consecuencia, a retos demográficos específicos y profundos; que muchos Estados miembros carecen de los conocimientos necesarios para elaborar políticas locales en materia de vivienda eficaces y a medida; que muchas ciudades medianas tienen un potencial sin explotar en términos de espacio habitable, servicios e infraestructuras, pero tienen dificultades para atraer inversiones y mano de obra; que, por lo tanto, el desarrollo territorial constituye un objetivo estratégico para la cohesión social, económica y medioambiental de la Unión;

F. Considerando que unas políticas de vivienda eficientes y exitosas requieren una gobernanza multinivel y la participación activa de las partes interesadas y los residentes locales; que, por ello, el papel de las autoridades locales, municipales y regionales es fundamental tanto para determinar las necesidades como para elaborar medidas específicas para hacer frente a los retos locales mediante sus competencias en materia de uso del suelo, ordenación territorial, planificación urbana y regional, normas de construcción y concesión de licencias; que es esencial promover planes de desarrollo local y regional inclusivos y basados en la comunidad que comprendan la educación, la asistencia sanitaria, las infraestructuras, el transporte, el desarrollo económico y el ocio, estudiando al mismo tiempo diferentes posibilidades de cooperación municipal, en particular en las zonas densamente pobladas; que las autoridades públicas a todos los niveles deben estar facultadas para garantizar el acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada y contar con la financiación necesaria para ello; que las zonas periféricas y rurales deben recibir la atención adecuada para garantizar un acceso equitativo a una vivienda digna, asequible y sostenible para todos, con independencia de su ubicación geográfica; que unas políticas innovadoras en materia de vivienda rural, como permitir la construcción de múltiples viviendas en terrenos de propiedad familiar con infraestructuras medioambientales adecuadas, pueden ayudar a mantener y repoblar las comunidades rurales;

G. Considerando que una de las principales causas de la crisis de la vivienda es la limitada oferta de parque de viviendas, tanto privadas como públicas, debido a una serie de factores, como la construcción insuficiente y la falta de inversión en viviendas dignas, sostenibles y asequibles en las últimas décadas, el aumento de los costes de la energía y los servicios públicos y un desequilibrio persistente entre la demanda y la oferta de viviendas; que, en 2024, el índice de superficie útil experimentó un nuevo descenso, del 1,6 %, y el índice de unidades de vivienda se estancó[24]; 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[25], con una reducción del número de licencias aprobadas para viviendas de 1,99 millones en ese año a 1,54 millones en 2024; que esta tendencia a la baja pone de relieve la necesidad de seguridad jurídica, reducción de las cargas burocráticas, mejora de la recogida de datos, aumento de la eficiencia en los procedimientos de concesión de licencias y el intercambio de mejores prácticas, así como normativas locales de zonificación, que actualmente son excesivamente extensas y complejas, lo que provoca retrasos en los procesos de construcción, reconversión y renovación; que es crucial simplificar y racionalizar el complejo conjunto de normas con el fin de acelerar la construcción, la reconversión y la renovación de viviendas en toda Europa en aras de la oferta de viviendas dignas, sostenibles y asequibles; 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, ya que limita la movilidad laboral, reduce la renta disponible, disuade la inversión y aumenta las disparidades regionales; que, por lo tanto, es necesario aumentar la construcción, la readaptación de edificios no utilizados y la renovación de viviendas tanto para la venta como para el alquiler, cumpliendo con los criterios de accesibilidad que corresponda; que debe hacerse un mayor uso de las infraestructuras públicas no utilizadas a fin de aumentar las soluciones de vivienda;

H. Considerando que garantizar un uso efectivo del suelo y la preplanificación para una densificación inteligente, incluida la recuperación de terrenos abandonados, y acelerar los procesos de transformación y gestión del suelo son actuaciones cruciales para garantizar su disponibilidad para los procesos de construcción final;

---

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

25 Comisión Europea, «Accelerating Permitting for Renewable Energy. 2023 Flagship Technical Support Project - Technical Support Instrument» (Acelerar la concesión de licencias en pro de la energía renovable. Proyecto emblemático de apoyo técnico de 2023: instrumento de apoyo técnico), sitio web de la Comisión Europea, octubre de 2025, https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

que la escasez de suelo listo para la construcción y de posibles zonas edificables constituye uno de los principales cuellos de botella en la construcción de viviendas; que los marcos y las normativas de planificación desempeñan un papel a la hora de salvaguardar las normas y garantizar que la construcción de viviendas sea de calidad adecuada y cumpla los objetivos sociales y de seguridad; que la complejidad y duración actuales de los procedimientos de planificación urbanística, que a menudo se prolongan durante más de un decenio, obstaculizan la creación de nueva oferta de vivienda y la renovación y reconversión del parque inmobiliario existente; que el establecimiento de reuniones de planificación previa previsibles y transparentes para los posibles solicitantes podría mejorar la eficacia y la transparencia de la construcción de viviendas; que una planificación y unos procedimientos jurídicos largos y complejos pueden retrasar la construcción de viviendas, cuya necesidad es apremiante; 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[26]; que un sistema de concesión de licencias racionalizado y eficiente podría mitigar sustancialmente la crisis de la vivienda; que, el 13 de mayo de 2022, la Unión publicó unas directrices para racionalizar y acelerar los procedimientos de concesión de licencias para el despliegue de instalaciones de energías renovables, como parte de un proyecto del instrumento de apoyo técnico; que es necesario adaptar los instrumentos y estructuras de planificación a la evolución de los asentamientos y las redes de transporte; que los retrasos en la construcción de viviendas se deben a la fragmentación de la gobernanza, la rigidez normativa, la capacidad administrativa limitada, el solapamiento de normas y los retos jurídicos; que estas ineficiencias restringen la oferta de vivienda y aumentan los costes, en particular en las regiones con demanda elevada; que la simplificación de los procedimientos, la reducción de la burocracia excesiva, la garantía de una adopción oportuna de decisiones, el refuerzo de la seguridad jurídica, la garantía de un acceso equilibrado a la justicia y la mejora de la gobernanza y la coordinación entre los diferentes agentes son fundamentales para mejorar la competitividad y acelerar la creación de oferta de viviendas dignas, sostenibles y asequibles;

I. Considerando que la ocupación neta del suelo en las zonas urbanas funcionales de la Unión era de aproximadamente 450 km² al año entre 2012 y 2018; que los datos de Eurostat muestran un aumento adicional de 4 900 km² del suelo residencial y edificable entre 2018 y 2022; que, según la Agencia Europea de Medio Ambiente, la mayoría de los Estados miembros dedicó más suelo a uso urbano del que volvió a naturalizar durante este período, siendo el tipo de suelo más

---

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

afectado el cultivable (47 %) y los pastos (36 %); que la vivienda rural está condicionada por retos amplios e interconectados, como los cambios demográficos, las barreras financieras, las desigualdades espaciales, los cambios económicos rápidos, el aumento de los precios de la vivienda y la necesidad de una transición energética y una transformación industrial, que socavan el acceso de los agricultores al suelo, en particular el de los jóvenes agricultores, y obstaculizan la oferta de viviendas dignas, sostenibles y asequibles;

J. Considerando que el 10,6 % de los ciudadanos de la Unión declaró que no pudo calentar suficientemente su hogar en 2023[27]; que en la legislación clave de la Unión para lograr la estabilidad financiera a largo plazo, como la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios[28] y la Directiva de Eficiencia Energética[29], se establecen requisitos técnicos en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y seguridad; que la Directiva de Eficiencia Energética, que fue objeto de revisión en 2023, eleva el objetivo de eficiencia energética de la Unión y exige una reducción adicional del 11,7 % del consumo de energía de aquí a 2030; que la mejora de la eficiencia energética de los edificios representa una oportunidad industrial, pero que la dependencia de componentes que no proceden de la Unión provoca vulnerabilidad estratégica y pérdida de valor añadido; que, si bien la legislación de la Unión pretende garantizar viviendas de alta calidad y preparadas para el futuro, también aumenta los costes de construcción, que en última instancia sufragan los compradores y arrendatarios; que una vivienda cálida y segura no debe ser un privilegio y que no debe dejarse a nadie atrás, aplicando soluciones realistas a nivel de la Unión, nacional y local;

K. Considerando que la pobreza energética es un problema que afecta a todos los Estados miembros y repercute de forma desproporcionada sobre las familias vulnerables, en especial los niños y las personas mayores, en particular en los bloques de viviendas grandes y antiguos con baja eficiencia energética, lo que da lugar a elevados costes de consumo de calefacción; que 14,5 millones de niños en la Unión vivían en hogares con fugas, humedad o moho en 2023 y que 154 000 europeos mueren prematuramente cada año debido a la mala calidad del aire en interiores; que el 75 % del parque inmobiliario de la Unión tiene un bajo rendimiento energético; que

---

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

28 Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios (DO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Directiva (UE) 2023/1791 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955 (DO L 231 de 20.9.2023, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

los edificios eficientes desde el punto de vista energético cuyo suministro de energía provenga de fuentes renovables podrían reducir las facturas energéticas, mejorar la salud y el bienestar y minimizar los costes operativos a largo plazo; que el 40 % del consumo de energía final en la Unión corresponde a los edificios; que todos los Estados miembros deberían haber elaborado un proyecto de plan nacional de renovación de edificios antes del 31 de diciembre de 2025; que estos planes proporcionarán información esencial para las políticas de vivienda, incluida una visión general del parque inmobiliario nacional, las necesidades de inversión y las fuentes de financiación; que la velocidad y el nivel de renovación siguen sin ser satisfactorios; que la renovación eficiente desde el punto de vista energético es poco atractiva para las personas mayores, el grupo con la mayor tasa de propiedad de viviendas antiguas; que la iniciativa «Oleada de renovación» debe promover renovaciones eficientes desde el punto de vista energético con el objetivo de lograr ciertos niveles de eficiencia energética con una rentabilidad razonable;

L. Considerando que en determinados Estados miembros la vivienda puede estar sujeta a una carga fiscal excesiva, y que el tipo impositivo efectivo marginal sobre las viviendas ocupadas por sus propietarios alcanza hasta el 30 % en algunos Estados miembros, lo que reduce los incentivos para la inversión privada en vivienda; que la adquisición de suelo puede representar alrededor del 40 % del precio de compra final de una vivienda en Europa occidental, y hasta el 60 % del precio de compra final en las zonas con mayor densidad de población; que unos tipos impositivos tan elevados disuaden especialmente a las familias jóvenes de adquirir su primera vivienda, lo que agrava aún más los retos demográficos; que las reformas de la tributación de los bienes inmuebles pueden mejorar su eficiencia, apoyar la estabilidad financiera y reducir las distorsiones en los mercados de la vivienda[30]; que unos incentivos fiscales equilibrados, como la reducción de los impuestos para los adquirientes de primera vivienda, podrían contribuir a mejorar la asequibilidad de la vivienda; que la reducción de las cargas fiscales sobre las viviendas dignas, sostenibles y asequibles puede mejorar el acceso de las familias a viviendas de calidad;

---

30 OCDE, «The Political Economy of Property Tax Reform» (La economía política de la reforma de la tributación de los bienes inmuebles), Documentos de trabajo de la OCDE sobre federalismo fiscal, n.º 18, sitio web de la OCDE, abril de 2014, https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; FMI, «Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges» (Tributación de los bienes inmuebles: potencial de ingresos y retos de aplicación), biblioteca electrónica del FMI, mayo de 2013, https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

M. Considerando que el sector de la construcción constituye alrededor del 9 % del PIB de la Unión; que los costes de construcción aumentaron notablemente a partir de 2021, tras la pandemia de COVID-19[31], lo que repercutió en varios sectores económicos, en especial el de la construcción, 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 suministro de materiales de construcción y renovación, la subida de los precios de la energía y de los materiales de construcción, escasez de mano de obra y el incremento de los tipos de interés; que el aumento acusado del coste de los materiales de construcción y la energía se deja sentir especialmente en las zonas remotas, las regiones ultraperiféricas y las islas;

N. 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; que la productividad, la eficiencia y la rentabilidad pueden mejorarse mediante procedimientos de concesión de licencias digitales, simplificados y de ventanilla única, procedimientos administrativos mejorados, la robotización, la inteligencia artificial, la construcción modular y fuera del emplazamiento, la reutilización de materiales de construcción y la construcción en serie e industrial, entre otras medidas; que la tecnología debe mejorar la seguridad y las condiciones de trabajo en el sector de la construcción, en especial las normas en materia de salud y seguridad, contribuyendo al mismo tiempo a la sostenibilidad medioambiental y social; que la prefabricación industrial por sí sola puede reducir el tiempo de construcción entre un 20 % y un 50 % y generar un ahorro significativo de energía y costes, y que las prácticas innovadoras pueden ayudar a mitigar el uso ineficiente de los espacios urbanos; que existe una brecha de innovación en el sector de la construcción de la Unión, ya que solo el 6,5 % de las empresas son líderes del mercado en materia de innovación, mientras que el 75,9 % de las empresas de construcción europeas no innovan[32]; que la Unión debe fomentar el despliegue a gran escala de tecnologías que mejoren el rendimiento en materia de eficiencia energética del parque de viviendas;

---

31 Eurostat: Statistics Explained, «Construction producer price and construction cost indices 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.

32 Grupo del Banco Europeo de Inversiones, «Invested in housing - How innovation is improving construction» (Inversión en vivienda: cómo la innovación está mejorando la construcción), sitio web del Grupo del Banco Europeo de Inversiones, junio de 2025, https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing.

O. Considerando que el 69,2 % de los hogares de la Unión estaban ocupados por sus propietarios en 2023[33], lo que refleja la importancia de la propiedad como fuente de estabilidad, riqueza intergeneracional y libertad de inversión; que la mitad de los propietarios de viviendas de la Unión no debe hacer frente a préstamos hipotecarios, y que alrededor de una cuarta parte sigue en riesgo de pobreza[34]; que la propiedad proporciona estabilidad financiera adicional a las familias y los pensionistas; que las comunidades y los pequeños propietarios de bienes inmuebles sufren las consecuencias de que se vulnere el derecho a la propiedad, especialmente en los casos de ocupación ilegal o uso indebido de la vivienda de forma prolongada en el contexto de relaciones contractuales que carecen de ejecución efectiva; que la propiedad privada se ve amenazada por la ocupación ilegal, conocida como «okupación», y el impago sistemático de los alquileres, que perjudican a las comunidades y, en particular, a los pequeños propietarios, y los obliga a abandonar el mercado y a recuperar su propiedad por medios legítimos, lo que provoca una reducción de la oferta disponible y contribuye al aumento de los precios; que la permanencia ilegal en cualquier propiedad socava la Carta de la Unión y constituye una violación del Estado de Derecho; que la Unión, los Estados miembros y los poderes públicos son responsables de velar por los derechos de los propietarios y brindar apoyo específico a los pequeños propietarios, las familias en situación de necesidad y los hogares vulnerables;

P. Considerando que un tercio de la población de la Unión son arrendatarios, muchos de los cuales carecen de una vivienda adecuada; que esto pone de manifiesto la necesidad de contar con sistemas de vivienda resilientes y resistentes a las crisis, como las viviendas sociales y cooperativas y de alquiler; que existen diferentes modelos que logran un equilibrio entre la protección de los propietarios y los arrendatarios; que los desalojos forzosos se definen como la expulsión permanente o temporal de personas, familias o comunidades, en contra de su voluntad, de las viviendas o del suelo que ocupan, sin que se ofrezcan formas adecuadas de protección jurídica o de otro tipo ni se pueda acceder a estas; que los Estados miembros y las autoridades locales y regionales son los principales responsables de proporcionar una ayuda de vivienda a

---

33 Eurostat, «Living conditions in Europe – housing» (Condiciones de vida en Europa: vivienda), sitio web de Eurostat, noviembre de 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

34 Fundación Europea para la Mejora de las Condiciones de Vida y de Trabajo (Eurofound), «Living conditions and quality of life - Unaffordable and inadequate housing in Europe» (Condiciones de vida y calidad de vida: vivienda inasequible e inadecuada en Europa), 2023, p. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

los hogares vulnerables, especialmente en caso de desahucio; que una vivienda segura y estable, ya sea en propiedad o en alquiler, es esencial para el bienestar individual y comunitario; que es necesario desarrollar y apoyar mecanismos de representación de los arrendatarios y de la comunidad; que una protección insuficiente de los arrendatarios y los hogares vulnerables socava la cohesión social, la igualdad y la estabilidad;

Q. Considerando que las empresas del sector de la construcción y la renovación han señalado que faltan trabajadores cualificados[35]; 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; que el sector de la construcción supone 18 millones de puestos de trabajo directos y es un motor clave del crecimiento económico de la Unión; que los datos de Eurofound[36] muestran que la calidad del empleo es un factor de peso a la hora de atraer a más trabajadores al sector de la construcción, y que la escasez de mano de obra obedece a unas condiciones de trabajo difíciles y a unas tasas relativamente elevadas de empleo temporal y trabajo por cuenta propia debidas a cadenas de subcontratación largas y al carácter cíclico y basado en proyectos del empleo en el sector; que hacer frente a esta escasez requiere inversiones en educación y formación profesionales, aprendizaje profesional y permanente, así como garantizar que los puestos de trabajo en el sector sean atractivos mediante contratos equitativos, salarios dignos y condiciones de empleo estables; que unas mejores condiciones de trabajo, unas normas de salud y seguridad más estrictas e incentivos adicionales son clave para proteger a las personas empleadas en este sector de alto riesgo, hacer de la construcción una trayectoria profesional sostenible y deseable y garantizar la creación a largo plazo de un parque de viviendas de alta calidad, así como para potenciar la competitividad y la innovación en el sector europeo de la construcción;

R. Considerando que la crisis de la vivienda supone un obstáculo importante a la hora de atraer talento a los Estados miembros y retenerlo; que los migrantes laborales y temporeros contribuyen a sectores clave en toda la Unión, pero que muchos viven en alojamientos saturados o deficientes; que, en varias zonas urbanas de toda la Unión, la concentración de migrantes laborales y

---

35 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.

36 Eurofound, «Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions» (Aprovechar el potencial de crecimiento: preparar el sector de la construcción para la doble transición), diciembre de 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

temporeros en barrios específicos que ya se enfrentan de por sí a dificultades socioeconómicas puede dar lugar a segregación espacial, condiciones de vivienda deficientes y tensiones sociales; que la Autoridad Laboral Europea ha declarado la creación de sociedades fantasma, el incumplimiento de condiciones de trabajo, el fenómeno de los falsos autónomos, el uso fraudulento de altas en la Seguridad Social y el desplazamiento abusivo de nacionales de terceros países como las infracciones más importantes en el sector; que debe definirse claramente la responsabilidad del sector privado de poner fin a este tipo de prácticas; que los interlocutores sociales del sector de la construcción deben seguir desempeñando un papel activo en la lucha contra el trabajo no declarado;

S. Considerando que, en 2019, aproximadamente 3,4 millones de empresas operaban en el sector de la construcción de la Unión[37], en su mayoría pymes[38], y que generaron un valor añadido de 549 000 000 000 EUR y emplearon a 12,7 millones de personas; que los trabajadores autónomos, las microempresas y las pymes constituyen el núcleo de la mano de obra del sector y son fundamentales para su competitividad, por lo que requieren un contexto normativo y de inversión favorable y estable; que el sector de las actividades inmobiliarias daba empleo a 2,7 millones de personas, lo que representa el 1,7 % del empleo total en la economía empresarial de la Unión en 2022, a las que debe proporcionarse unas mejores condiciones de acceso al crédito y ayuda financiera adicional; que el apoyo al sector privado, ya sea nacional o de la Unión, debe tener por objeto estimular la participación de las pymes, además de la de entidades más grandes, lo que contribuiría a un sector de la construcción saludable y competitivo y diversificaría los tamaños y tipos de construcciones residenciales;

T. Considerando que el turismo es un motor económico vital para la Unión, ya que su contribución al PIB de la Unión es del 10 %, por lo que repercute significativamente en el crecimiento, el empleo y el desarrollo social, lo que lo convierte en un recurso para hacer frente a las recesiones económicas y al desempleo; que las medidas o acciones propuestas no deben provocar que se perciba el turismo como algo negativo ni disuadirlo; que los regímenes de alquiler de corta duración, que van desde viviendas enteras hasta habitaciones individuales, pueden contribuir positivamente a las economías locales, ayudar a abordar la despoblación promoviendo el turismo rural, contribuir a la conservación de propiedades antiguas y proporcionar una fuente adicional de ingresos a los propietarios y

---

37 Eurostat, «Key figures on European business – Construction» (Principales cifras de las empresas europeas: construcción), sitio web de Eurostat, junio de 2022, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html.

38 SMEunited, «Construction» (Construcción), sitio web de SMEunited, https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

arrendatarios; que el uso de bienes inmuebles residenciales con fines turísticos también puede generar ingresos adicionales para las familias, contribuir a su independencia económica y servir de fuente de financiación para la renovación eficiente desde el punto de vista energético de los edificios; que, sin embargo, las pruebas demuestran que el mercado del alquiler de corta duración se ha profesionalizado y concentrado cada vez más, y ha pasado de los pequeños propietarios de inmuebles a los inversores con múltiples inmuebles; que varios estudios han documentado que, en determinados barrios de Barcelona, París y Roma, los alojamientos de alquiler de corta duración representan entre el 17 % y el 25 % del total de viviendas; que, en 2024, los huéspedes pasaron 854,1 millones de noches en alojamiento de alquiler de corta duración en la Unión, lo que representa un aumento del 18,8 % en comparación con 2023; que el aumento de los alojamientos de alquiler de corta duración y el abandono cada vez mayor de las viviendas de larga duración pueden ir en detrimento de las viviendas residenciales, especialmente en las regiones con alta intensidad turística, como las grandes ciudades y las regiones costeras, insulares y ultraperiféricas; que se necesitan más estudios empíricos para fundamentar las medidas relacionadas con la proliferación de los alquileres de corta duración; que se requieren soluciones diversas, dada la naturaleza variada de las realidades locales y el número de municipios y entidades territoriales locales en la Unión; que el marco jurídico fragmentado e incoherente de la Unión en materia de alquileres de corta duración socava su cumplimiento; que las regiones y ciudades necesitan herramientas para resolver esta inseguridad jurídica; que la regulación de esta actividad, en caso necesario, se lograría mejor a un nivel más cercano a la ciudadanía, tal y como prescribe el principio de subsidiariedad y en consonancia con la jurisprudencia de la Unión;

U. 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, la renovación y la reconversión, especialmente para los aproximadamente 3,8 millones de pymes activas en el sector de la construcción; que la mejora de las condiciones de acceso al crédito, sin sacrificar 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, junto con un aumento de los tipos de interés hipotecarios, lo que limita el desarrollo de viviendas asequibles y la renovación sostenible del parque de viviendas actual; que todo el marco prudencial debe tener como objetivo principal garantizar la estabilidad financiera, centrarse en criterios bancarios sólidos y evitar burbujas inmobiliarias; que los promotores privados pueden desempeñar un papel importante a la hora de ofrecer opciones de vivienda variadas de manera eficiente y sostenible, y a un precio que las personas pueden permitirse; que, por lo tanto,

atraer inversiones privadas podría resultar de ayuda; que la renovación, adaptación y ampliación del parque de viviendas existente es una solución rentable y rápida a la crisis de la vivienda; que, según el Banco Central Europeo, en los últimos quince años se ha observado una mayor divergencia en el acceso al mercado inmobiliario residencial, y que los hogares de renta baja y media se enfrentan a mayores dificultades para obtener créditos para la compra de viviendas; que el acceso a préstamos para la adquisición de una vivienda puede resultar difícil, en particular para las familias jóvenes y en las zonas rurales, por lo que hace falta acceso a una financiación asequible y a largo plazo; que la regulación de los mercados hipotecarios puede desempeñar un papel clave en el apoyo a la asequibilidad de la vivienda; que las interrelaciones entre los fideicomisos inmobiliarios y los fondos, los bancos y otros inversores institucionales pueden plantear riesgos para la estabilidad financiera; que estas interrelaciones deben estar sujetas a la presentación de información transparente;

V. Considerando que la vivienda social y asequible está financiada por autoridades nacionales, regionales y locales, y que la Unión desempeña un papel clave mediante sus instrumentos de financiación, la facilitación de la cooperación y los intercambios de mejores prácticas entre Estados miembros y ciudades; que la inversión en parques de viviendas sociales y asequibles ha disminuido drásticamente desde la crisis financiera de 2008; que la proporción de viviendas públicas, cooperativas y sociales viene disminuyendo constantemente; que solo el 7 % del fondo del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión en 2024 se destinó a vivienda social y otras infraestructuras sociales; que, en la ejecución del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, se han observado carencias en materia de transparencia y claridad a la hora de definir los criterios y llevar a cabo un seguimiento de estos a nivel nacional; que los bancos e instituciones nacionales de fomento desempeñan un papel esencial en la financiación de viviendas dignas, asequibles y sostenibles, el impulso de la inversión privada y el refuerzo del marco de financiación a escala nacional y regional; que los bancos e instituciones nacionales de fomento promovieron más de 380 000 viviendas en toda la Unión y destinaron cerca de 50 000 000 000 EUR de financiación al sector de la vivienda solo en 2023, con lo que brindaron un apoyo firme a varias iniciativas a escala de la Unión gracias a sus conocimientos y su experiencia adquiridos a lo largo del tiempo; que debe garantizarse el acceso a programas de vivienda social para los grupos más vulnerables;

W. Considerando que el Grupo Banco Europeo de Inversiones (BEI) puso en marcha su primer plan de acción para una vivienda asequible en junio de 2025; que el plan de acción del BEI incluye varios instrumentos financieros, como la financiación mediante deuda, préstamos intermediados, productos de capital y servicios de asesoramiento, manteniendo al mismo tiempo su condición de banco de inversiones y salvaguardando su calificación de triple A; que el

BEI subraya que entre los principales retos de la crisis de la vivienda figura la falta de oferta, que obedece a un amplio abanico de factores, afecta a la cohesión social y a la competitividad de la Unión y puede ser distinta en función de la zona; que el Grupo BEI basa su enfoque en prioridades fundamentales, como la vivienda asequible, la vivienda innovadora y las renovaciones, con lo que se reducen los costes de los hogares y se refuerza la seguridad energética a largo plazo; que todavía existe una necesidad acuciante de mayor transparencia y claridad por parte del BEI sobre la financiación de la vivienda disponible, incluidos los tipos de instrumentos, las condiciones financieras, los criterios de elegibilidad, los requisitos de cofinanciación, los calendarios, las garantías y los márgenes de flexibilidad para situaciones particulares y zonas específicas, como las rurales, las insulares y las regiones ultraperiféricas; que la falta de información y mecanismos claros dificulta el acceso de regiones y municipios, lo que provoca retrasos y agrava la crisis de la vivienda;

X. Considerando que en la propuesta de la Comisión de la revisión intermedia de los fondos de la política de cohesión se contempla la posibilidad de duplicar la financiación disponible para vivienda asequible, así como permitir 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; que la ayuda de la Unión de 7 500 000 000 EUR asignada a la vivienda en el marco de los fondos de la política de cohesión representa aproximadamente el 2 % de la asignación total de la política de cohesión para el período 2021-2027, de 379 000 000 000 EUR; que, según la Comisión, los Estados miembros decidirán los importes que deben gastarse en vivienda y en gastos relacionados con la cohesión en sus planes de colaboración nacional y regional; que esto corre el riesgo de socavar su capacidad de aprovechar los fondos de la política de cohesión y los proyectos innovadores en materia de vivienda asequible; que la Comisión y los Estados miembros deben adoptar políticas plurianuales destinadas a establecer parques nacionales de viviendas asequibles y sostenibles, así como a promover renovaciones que reduzcan los costes de los hogares; que los fondos de la política de cohesión deben usarse estratégicamente y asignarse mediante procedimientos eficientes y transparentes, respetando los derechos de los trabajadores y los convenios colectivos a fin de garantizar una competencia leal; 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, el déficit de inversión en vivienda asequible se estima en 270 000 000 000 EUR al año; que los fondos públicos pueden complementarse con la atracción de inversiones privadas; que la reasignación de fondos no gastados del Fondo de Transición Justa podría apoyar la construcción de viviendas, habida cuenta de que la Comisión ha animado a los

Estados miembros a canalizar los fondos no gastados hacia viviendas asequibles, sostenibles y dignas;

Y. Considerando que la crisis de la vivienda que sufren millones de ciudadanos en la Unión Europea afecta con especial dureza a los jóvenes; que, en 2023, los jóvenes de la Unión abandonaron el hogar de sus progenitores por término medio a los 26,3 años[39] 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[40]; que, en 2024, casi la mitad (49,1 %) de los adultos jóvenes de 18 a 34 años en la Unión o bien vivía con al menos un progenitor o bien contribuía a los ingresos del hogar o percibía parte de ellos; que, en 2024, cerca de la mitad (47,2 %) de los adultos jóvenes de la Unión que vivía con al menos un progenitor o contribuía a los ingresos del hogar o percibía parte de ellos eran estudiantes o se encontraban fuera de la población activa[41]; que este retraso a la hora de abandonar el hogar familiar impide a las generaciones más jóvenes iniciar una vida independiente y obliga a muchos ciudadanos a posponer decisiones vitales importantes, como fundar una familia, independizarse o mudarse para iniciar su carrera profesional; que el acceso a la vivienda para las personas jóvenes es el primer paso para permitir su independencia y la consecución de sus objetivos y deseos; que la vivienda repercute de forma directa en las tendencias demográficas; que el 40,7 % de la población estudiantil total de la Unión vive fuera del hogar familiar, pero solo el 38 % reside en alojamientos para estudiantes gestionados por universidades, entidades públicas u operadores homologados[42]; que esta situación pone de manifiesto una escasez estructural de aproximadamente 4,8 millones de plazas de alojamiento en toda la Unión[43], lo que evidencia la urgente necesidad de una actuación coordinada a escala europea, nacional y local a fin de ampliar y mejorar la vivienda asequible y de calidad para los estudiantes; que los elevados costes de la vivienda y la escasez de viviendas de alquiler dignas,

---

39 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.

40 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.

41 Eurostat, «Key Figures on European Living Conditions» (Cifras clave sobre las condiciones de vida europeas), septiembre de 2025.

42 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.

43 Eurostudent VIII, «Housing situation: living away from home 2021-2024» (Panorama de la vivienda: vivir lejos de casa, 2021-2024).

sostenibles y asequibles y de viviendas de nueva creación han agravado la desigualdad generacional;

Z. Considerando que, en muchos Estados miembros, los alquileres están subiendo más rápidamente que los ingresos, las listas de espera para la vivienda pública están aumentando y el acceso a una vivienda digna, sostenible y asequible está quedando fuera del alcance de los hogares de renta baja y media; que la pérdida de poder adquisitivo de los hogares de renta media y baja y el aumento del coste de la vivienda disminuyen sus posibilidades de adquirir o alquilar una vivienda asequible, lo que tiene unas consecuencias demográficas y socioeconómicas de mayor calado, como el aumento de los niveles de exclusión social; que, en 2023, las operaciones inmobiliarias disminuyeron con respecto a 2022 en trece de los dieciséis Estados miembros para los que había datos disponibles, lo que supone un segundo año consecutivo de disminución de las ventas[44]; que abordar no solo la oferta de viviendas asequibles, sino también garantizar su ubicación estratégica, en particular cerca de los centros de empleo, los servicios públicos y las redes de transporte sostenibles, es fundamental para reducir la carga de los desplazamientos diarios y mejorar la calidad de vida; que una política de vivienda inclusiva debe hacer frente a estas desigualdades y garantizar que todas las personas, independientemente de su origen o condición, tengan acceso a una vivienda digna, sostenible y asequible;

AA. Considerando que la vivienda social y asequible está financiada por las autoridades nacionales, regionales y locales, y que la Unión desempeña un papel clave en su apoyo, también a través de sus normas sobre ayudas estatales; 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 de cada Estado miembro, atendiendo a sus circunstancias nacionales y regionales; 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[45]; que la OCDE define las «viviendas sociales» como viviendas residenciales en alquiler ofrecidas a

---

44 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 (https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe).

45 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.

precios inferiores al precio de mercado, que se asignan y destinan conforme a reglas específicas; que estos planteamientos son compatibles con definiciones y criterios utilizados en los Estados miembros que cuentan con políticas y marcos reguladores en materia de vivienda asequible y establecen categorías detalladas para la vivienda asequible, umbrales de ingresos y criterios sociales que priorizan la asignación; que el Parlamento participa de forma activa en este debate y pretende contribuir a las definiciones tras una interacción más profunda en consulta con otras instituciones de la Unión, los Estados miembros y las partes interesadas; que las definiciones exigen que el acceso a los mercados de viviendas asequibles esté abierto a todos los proveedores de servicios; que la oferta de viviendas sociales, como parte de los SIEG, está destinada principalmente a los ciudadanos desfavorecidos o a los grupos menos favorecidos socialmente que no pueden acceder a una vivienda en condiciones de mercado; que debería haberse llevado a cabo una evaluación de impacto para valorar cómo afectarán estas definiciones al acceso a viviendas sociales y asequibles y a su oferta en los Estados miembros; que se han desarrollado soluciones eficaces para mejorar la asequibilidad de la vivienda en muchas ciudades de la Unión a través de alianzas público-privadas, en las que los poderes públicos colaboran con agentes cooperativos o sin ánimo de lucro para ofrecer viviendas verdaderamente asequibles y sociales;

AB. Considerando que las personas con discapacidad se encuentran entre los grupos más afectados a la hora de acceder a una vivienda digna y asequible; que demasiadas personas con discapacidad viven en espacios inadecuados debido a la falta de viviendas accesibles; que el cumplimiento de los compromisos de la Unión en el marco de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad exige a los Estados miembros que aumenten la oferta de viviendas accesibles y basadas en la comunidad; que el 11,1 % de las personas con discapacidad se vieron sobrecargadas por los costes de vivienda en 2023[46]; que el 4,4 % de las personas con discapacidad sufren una privación grave en materia de vivienda; que entre el 70 y el 80 % del parque de viviendas existente no es adecuado para que las personas con discapacidad vivan de manera independiente; que, según las estimaciones, más de un millón de personas con discapacidad menores de 65 años y más de dos millones de personas mayores de 65 años viven en instituciones residenciales de la Unión; que una accesibilidad insuficiente en el parque de viviendas agrava la exclusión social y limita la capacidad de las personas con discapacidad para vivir de

46 Eurostat, Disability statistics – housing conditions (Estadísticas sobre discapacidad: condiciones de la vivienda, junio de 2025 (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions).

forma independiente y participar en la sociedad de forma plena y equitativa;

AC. Considerando que unas políticas de vivienda eficaces precisan de datos estadísticos transparentes, fiables, detallados y comparables en toda la Unión; 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 los conjuntos de datos actuales a menudo están fragmentados y no reflejan la dimensión territorial de las dinámicas de la vivienda; que la recopilación de datos sobre vivienda permitiría comprender mejor las tendencias específicas de cada ubicación y las disparidades territoriales; que estos datos son esenciales para supervisar la asequibilidad, evaluar los riesgos sistémicos y orientar la elaboración de políticas basadas en datos contrastados; que también son necesarios datos rigurosos sobre el sinhogarismo, la asequibilidad, la ocupación del suelo, las viviendas desocupadas y el uso del parque inmobiliario, así como sobre las renovaciones y rehabilitaciones, con el fin de diseñar políticas eficaces; que el Parlamento puso en marcha el proyecto piloto del observatorio europeo del suelo, que se está ejecutando actualmente; que la vivienda se tiene en cuenta en los cálculos del coste de la vida, lo que revela variaciones entre los países de la Unión en los precios de la vivienda y los servicios públicos, sobre la base de la paridad del poder adquisitivo (PPA) y el índice de nivel de precios general para el gasto de los hogares; que los principales componentes de los bienes y servicios de consumo relacionados con la vivienda incluyen la electricidad, el gas y otros combustibles[47]; que, en 2021, el 19,5 % de las viviendas de la Unión no estaban ocupadas, es decir, eran residencias vacías o secundarias; que esto supone un aumento del 23 % en comparación con 2011;

Papel de la Unión en las políticas de vivienda

Consecuencias socioeconómicas de la crisis de la vivienda

1. Expresa su profunda preocupación por el hecho de que la crisis de la vivienda esté afectando a la Unión y sus Estados miembros, menoscabando la dignidad, la igualdad y la cohesión social; subraya que millones de europeos se enfrentan a condiciones de vida precarias como consecuencia de la crisis de la vivienda; destaca que la asequibilidad ocupa un lugar central en la crisis de la vivienda, en particular para los jóvenes, las familias de renta baja y media y los grupos vulnerables, incluidas las personas mayores y las personas

---

47 Eurostat, «Statistics Explained – Comparative price levels of consumer goods and services» (Estadísticas explicadas: niveles de precios comparativos de bienes y servicios de consumo), diciembre de 2025 (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services).

sin hogar, que se enfrentan a mayores obstáculos para acceder a una vivienda adecuada; 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 profesional y personal, como formar una familia o estudiar y encontrar un primer trabajo en consonancia con sus cualificaciones;

2. Expresa su preocupación por las perjudiciales consecuencias socioeconómicas de la crisis de la vivienda, que está obstaculizando el acceso de las personas al empleo y la movilidad laboral de los trabajadores a puestos de trabajo situados en las zonas metropolitanas, lo que crea, entre otros problemas, escasez de trabajadores; hace hincapié en que la crisis de la vivienda se ha convertido en un obstáculo para la competitividad de Europa, ya que socava la productividad y hace que las regiones sean menos atractivas para la inversión; manifiesta su preocupación por los efectos de la crisis de la vivienda en el poder adquisitivo de las personas, lo que crea dificultades para que las empresas encuentren una mano de obra adecuada; se compromete a fomentar una mayor voluntad política entre los Estados miembros, así como entre las autoridades locales y regionales, en el desarrollo de soluciones a medida e innovadoras y la integración de las políticas de vivienda en estrategias sociales y económicas más amplias;

Autoridades de la Unión y nacionales

3. Acoge con gran satisfacción el compromiso de la Comisión de elaborar e implementar un Plan Europeo de Vivienda Asequible; recuerda que el Plan de Vivienda Asequible debe respetar el principio de subsidiariedad, teniendo en cuenta las necesidades específicas de cada Estado miembro; considera que el Plan de Vivienda Asequible debe diseñarse para hacer frente a la crisis de la vivienda como una emergencia social;

4. Pide a la Comisión que tenga en cuenta la posición del Parlamento sobre la crisis de la vivienda; pide a la Comisión que convoque la primera cumbre de la Unión sobre la vivienda centrada en soluciones concretas; destaca que el Plan Europeo de Vivienda Asequible debe dar prioridad a las acciones destinadas a aumentar la asequibilidad real y prestar apoyo a los Estados miembros para que ofrezcan viviendas dignas, sostenibles y asequibles a millones de europeos; señala que la vivienda es una competencia de los Estados miembros, pero reconoce que la legislación sectorial de la Unión puede repercutir en la viabilidad y la rentabilidad generales de la construcción y en la renovación y la reconversión de viviendas; insiste en que existen iniciativas de la Unión que pueden aportar un valor añadido real para hacer frente a la crisis de la vivienda, en particular aprovechando todo el potencial del mercado único en el sector de la construcción, permitiendo mayores inversiones mediante el uso de fondos de la Unión, aumentando las normas de calidad de las viviendas, mejorando los datos mediante su recopilación e

intercambio, apoyando los esfuerzos y las inversiones en la mejora de las capacidades y el reciclaje profesional, facilitando la movilidad de los trabajadores de la construcción y promoviendo la simplificación de la concesión de licencias; pide que el Plan Europeo de Vivienda Asequible se ajuste al pilar europeo de derechos sociales y contribuya a abordar las desigualdades sociales, erradicar la pobreza en la Unión y promover la cohesión social, económica y territorial y la convergencia al alza;

Autoridades locales y regionales

5. Pide a la Unión y a sus Estados miembros que respeten las competencias pertinentes de las autoridades locales y regionales y hagan hincapié en el papel clave de las mismas para determinar las necesidades de vivienda y contribuir a las estrategias nacionales a la hora de establecer medidas específicas para la población local; insta a la Unión y a sus Estados miembros a que alienten a los municipios y las regiones a fomentar la construcción, la renovación y la reconversión de viviendas residenciales en sus zonas; señala, además, que, aunque la crisis de la vivienda afecta especialmente a las zonas urbanas e industriales, también se extiende al resto de regiones, especialmente a aquellas con desventajas geográficas permanentes, como las zonas rurales y de interior, las islas, las regiones ultraperiféricas, las regiones fronterizas con una cifra elevada de población pendular y las zonas costeras y remotas, en particular aquellas en riesgo de declive demográfico; subraya la importancia de crear y promover estrategias urbanas integradas que comprendan la educación, la asistencia sanitaria, las infraestructuras (como el agua y la electricidad), el transporte público y el ocio, garantizando que los retos demográficos se integran de manera efectiva en la elaboración de políticas a todos los niveles; pide que las autoridades locales y regionales tengan acceso directo y específico 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, y haciendo posible, por tanto, que puedan actuar con rapidez para dar respuesta a los retos en materia de vivienda;

6. Subraya que las autoridades locales y regionales deben participar en el Plan Europeo de Vivienda Asequible; pide la mejora de los mecanismos de consulta, coordinación y cooperación intermunicipal, así como el refuerzo de las asociaciones y el aprovechamiento de los conocimientos especializados locales de las autoridades locales y regionales, ya que son las que mejor posicionadas están para garantizar el éxito de la elaboración y aplicación del Plan; solicita la participación activa de las principales partes interesadas en la formulación y aplicación de la política de vivienda a escala local; insiste en que las iniciativas a escala de la Unión respeten la diversidad de las realidades regionales, reconociendo que los diferentes contextos territoriales (como las áreas metropolitanas

densamente pobladas, las regiones en declive, las islas y las regiones ultraperiféricas) requieren enfoques adaptados;

7. Pide que se promueva la simplificación a través de un enfoque de gobernanza multinivel y de conformidad con el principio de asociación, también mediante estructuras administrativas integradas y medidas digitales, como los procedimientos de concesión de licencias plenamente digitales y la comunicación electrónica relacionada con la concesión de licencias, a fin de apoyar el desarrollo de proyectos de vivienda digna, sostenible y asequible, teniendo en cuenta la necesidad de renovar el parque de viviendas existente;

8. Solicita a la Comisión que promueva la cooperación y publique mejores prácticas que reflejen la diversidad de los retos a los que se enfrentan las zonas despobladas y en proceso de despoblación y las regiones fronterizas, insulares y ultraperiféricas, y que evite que las políticas de vivienda contribuyan a la despoblación de determinadas zonas; insta a la Unión y a sus Estados miembros a que apoyen a las autoridades locales y regionales a aumentar la oferta de viviendas públicas, cooperativas y sin ánimo de lucro; pide que se promuevan proyectos de conectividad digital y conexiones de transporte con capitales, grandes ciudades y centros urbanos, ya que podrían ayudar a combatir la despoblación, garantizar el derecho a quedarse y permitir que la población local viva en su lugar de origen, aumentando al mismo tiempo el número de viviendas disponibles en el mercado y renovando el parque de viviendas existente; pide a la Comisión que elabore un plan de vivienda específico que aborde las necesidades tanto de construcción como de renovación para las regiones rurales, insulares y ultraperiféricas, así como la cooperación transfronteriza a este respecto, respaldado por un estudio sobre las condiciones de vida en esas regiones de Europa; insta a la Comisión y a los Estados miembros a que pongan en marcha iniciativas, por ejemplo a través de la política de cohesión, para revitalizar las regiones rurales mediante la mejora de las infraestructuras, el apoyo a los programas de desarrollo de la vivienda y la promoción de políticas que fomenten la regeneración rural y contribuyan al desarrollo de pequeñas ciudades para hacer frente a retos únicos como las limitadas infraestructuras y oportunidades económicas;

9. Apoya las estrategias integradas de desarrollo territorial y local destinadas a aumentar la resiliencia de las zonas rurales mediante enfoques colaborativos y participativos, tal como se indica en la visión a largo plazo para las zonas rurales de la Unión y en el marco de cooperación del Pacto Rural, con el fin de hacer frente a los retos únicos de las zonas rurales, remotas y de montaña en las políticas de vivienda; pide a la Comisión que proponga un «estatuto de las islas de la Unión», junto con un «pacto para las islas» similar al Pacto Rural, con la finalidad de reconocer la insularidad como una característica distintiva, creando medidas estratégicas específicas

para ayudar a las islas a afrontar los costes adicionales asociados a la insularidad, al objeto de garantizar viviendas dignas, sostenibles y asequibles en las islas;

10. Subraya que se necesitan medidas para salvaguardar la disponibilidad de viviendas para los residentes y preservar la diversidad y la vitalidad de las comunidades urbanas y la habitabilidad a largo plazo de las ciudades; destaca, además, la importancia de abordar la gentrificación en las políticas de planificación y regeneración urbanas, velando por que los esfuerzos de revitalización no conduzcan al desplazamiento de residentes, incluidos los residentes de larga duración y los propietarios de edad avanzada, ni a la pérdida de viviendas asequibles; hace hincapié en la necesidad de asignar recursos adecuados a las autoridades locales y regionales para apoyar el desarrollo de capacidades y ayudar a los Estados miembros en sus políticas de desarrollo territorial, promoviendo la construcción, la reconversión, la renovación, la inversión y la racionalización de los procedimientos administrativos y de concesión de licencias en las zonas rurales, los municipios pequeños y medianos y las zonas consideradas menos atractivas; subraya que muchos municipios se enfrentan a una grave escasez de personal, lo que limita su capacidad para planificar, ofrecer y gestionar viviendas públicas y sociales, y para garantizar una supervisión adecuada de la actividad del sector privado; insiste en que una capacidad administrativa insuficiente contribuye a la mala gestión, a la lentitud de los procedimientos de concesión de licencias y a un cumplimiento deficiente frente a prácticas ilícitas;

Aumentar la oferta de vivienda privada y pública asequible

Reducción de las cargas normativas y fomento de la simplificación

11. Pone de relieve que entre las principales causas de la crisis de la vivienda figuran la oferta insuficiente de viviendas, la inversión limitada en viviendas asequibles y públicas, los marcos reglamentarios inadecuados, la planificación y la dirección gubernamentales insuficientes, los elevados precios del suelo, las necesidades espaciales que compiten entre sí, el aumento de los costes de construcción, el incremento de los costes de la energía y los servicios públicos, los cuellos de botella en las infraestructuras, los largos procedimientos de concesión de licencias, el crecimiento de la población y los cambios demográficos, la escasez de mano de obra, las prácticas abusivas de financierización a gran escala y un desajuste persistente entre la demanda y la oferta de vivienda; destaca la necesidad de aumentar la inversión y la oferta de vivienda, incluidos los modelos cooperativos, sociales y sin ánimo de lucro, con el fin de contribuir a reducir los precios; pide a los poderes públicos que adopten medidas urgentes para impulsar la oferta de vivienda asequible reduciendo las cargas normativas, absteniéndose de añadir nuevos niveles administrativos, eliminando los obstáculos innecesarios y la burocracia y aliviando los cuellos de

botella en la legislación local, nacional y de la Unión que socavan la competitividad de los sectores de la construcción y la renovación; pide una evaluación global horizontal de la Unión de la legislación pertinente que afecte a la oferta de vivienda sostenible, de alta calidad y eficiente desde el punto de vista energético, evitando duplicaciones innecesarias y cargas adicionales para los ciudadanos europeos; solicita, en este sentido, una auditoría reglamentaria conjunta por parte de la Comisión y el Tribunal de Cuentas Europeo de la legislación de la Unión que pueda obstaculizar la oferta de vivienda asequible; considera que dicha auditoría debe subsanar las deficiencias detectadas; recuerda que, según los datos disponibles, los controles de precios y las intervenciones estatales pueden dar lugar a resultados inesperados, y que toda medida de este tipo debe tener como objetivo limitar las distorsiones en el mercado; señala que estas medidas crean incertidumbre, desincentivan la inversión y disuaden a quienes podrían ayudar a ampliar la oferta; pide a los Estados miembros y a las regiones que sean flexibles a la hora de conseguir los objetivos de la legislación de la Unión relacionados con la vivienda, en función de su contexto y necesidades específicos;

12. Insta a la Comisión a que proponga un paquete de simplificación para la vivienda, con el objetivo de simplificar y racionalizar el complejo conjunto de normas que actualmente ralentizan la construcción y renovación de viviendas en toda Europa, reduciendo las cargas administrativas, armonizando las normas que se solapan y acortando los procedimientos de concesión de licencias; destaca que esta iniciativa facilitará y agilizará la oferta de viviendas dignas, sostenibles y asequibles, incluidas las viviendas públicas y sociales, o la renovación de viviendas, y reducirá los costes de los edificios; reconoce que la simplificación y la flexibilización selectiva, cuando proceda, eliminarían obstáculos innecesarios y preservarían al mismo tiempo normas clave en materia social, de seguridad y de medio ambiente, con el fin de agilizar la concesión de licencias, las nuevas construcciones y la renovación, para que la oferta de viviendas se equipare a la demanda y los hogares sean más asequibles en toda Europa;

13. Insta a que se realicen esfuerzos para mejorar la disponibilidad de suelo edificable, de un modo sostenible, en particular en zonas densamente pobladas; hace hincapié en que la responsabilidad de las decisiones sobre el suelo de propiedad pública y los procesos de planificación debe seguir recayendo en las autoridades nacionales y municipales; urge a los poderes públicos competentes a que hagan uso del suelo de propiedad pública, revisen la normativa sobre zonificación del suelo y reclasifiquen terrenos preparados para infraestructuras para su desarrollo inmediato, a fin de acelerar la disponibilidad de viviendas asequibles y modelos cooperativos, sociales y sin ánimo de lucro; destaca que toda estrategia de uso de la tierra debe equilibrar las necesidades de vivienda con normas de construcción de alta calidad; insiste en que la construcción de viviendas siempre debe integrarse en estrategias de desarrollo de

zonas urbanas más generales, incluido el desarrollo de infraestructuras públicas, a fin de garantizar la cohesión social y evitar la segregación socioeconómica y las prácticas que distorsionan el mercado; solicita a los Estados miembros y a las autoridades locales y regionales que adopten enfoques integrados que garanticen la coherencia entre los proyectos de construcción y los objetivos medioambientales y sociales; pide a los Estados miembros que integren las evaluaciones del riesgo medioambiental en la planificación urbana y rural, garantizando que determinadas zonas vulnerables a las catástrofes relacionadas con el clima tengan prioridad para las medidas de protección y las infraestructuras resilientes;

14. Destaca que ya existen soluciones para construir nuevas viviendas sin un nuevo consumo de zonas naturales, mejorando al mismo tiempo la calidad de la construcción y aumentando la oferta y la diversidad de viviendas; subraya que estas soluciones oscilan entre una densidad de viviendas a nivel horizontal y vertical moderada, diseñadas conjuntamente con los residentes locales, y la renovación urbana, incluida la promoción de viviendas ligeras;

15. Pone de manifiesto que los terrenos abandonados habitables representan una reserva adicional de suelo urbano para posibles promociones; pide a los Estados miembros y a las autoridades locales y regionales que cataloguen los terrenos abandonados de su territorio que podrían transformarse en viviendas y que creen un «pasaporte para terrenos abandonados», en el que se definan las condiciones con arreglo a las cuales los terrenos abandonados se transformarían automáticamente en parcelas para la construcción de viviendas en los planes urbanísticos; insta a la Comisión y a los Estados miembros a que promuevan activamente la rehabilitación de lugares abandonados o infrautilizados dentro del tejido urbano existente, garantizando al mismo tiempo que dichos proyectos de regeneración contribuyan a la asequibilidad, la sostenibilidad y la inclusión social;

16. Pide a los poderes públicos competentes que faciliten a las instituciones responsables los recursos adecuados para garantizar una gestión efectiva y oportuna de las aplicaciones para conseguir que los procesos de concesión de licencias sean más rápidos y más simples, por ejemplo, adoptando medidas como el principio del silencio administrativo positivo en la expedición de licencias de obra para nuevos trabajos de construcción y renovación, excepto en casos relacionados con la seguridad de las personas, normas medioambientales o requisitos para la conservación del patrimonio cultural, histórico y arqueológico o arquitectónico, que debe protegerse; recuerda la importancia de los procesos de planificación participativa y la función social de la vivienda; pide a la Comisión que inste a los Estados miembros a fijar un objetivo para la obtención de licencias de obra en un plazo de sesenta días a fin de poner a disposición viviendas dignas, sostenibles y asequibles;

solicita a los Estados miembros que promuevan la oferta de viviendas mediante acciones prioritarias que permitan activar procedimientos más cortos a escala nacional y que introduzcan procedimientos de aprobación acelerados para los proyectos de vivienda considerados críticos para hacer frente a la escasez urgente;

17. Pide a la Comisión que estudie cómo apoyar a los Estados miembros en sus esfuerzos por gestionar eficazmente los procedimientos de planificación urbana y concesión de licencias, proporcionando orientación, asistencia técnica y recursos adecuados para reforzar la capacidad técnica y administrativa de las autoridades locales en el marco del Programa Europa Digital y del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, o mejorando las herramientas de orientación en línea para los Estados miembros; aboga, además, por avanzar en la digitalización de los procesos de concesión de licencias a través de plataformas nacionales interoperables que permitan la presentación, el seguimiento y la aprobación electrónicos de solicitudes de construcción, reconversión y renovación; pide, asimismo, la creación de ventanillas únicas a escala nacional que presten asesoramiento para reducir los retrasos administrativos, en consonancia con la iniciativa de financiación inteligente para edificios inteligentes de la Comisión y la Estrategia «Oleada de Renovación»; invita a la Comisión a 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, incluida una recopilación de buenas prácticas con vistas a mejorar la eficiencia; destaca que estos procesos de concesión de licencias deben garantizar la transparencia y facilitar el intercambio de datos entre las autoridades locales, los promotores y los ciudadanos, respetando al mismo tiempo las normas de protección de datos de la Unión; insiste en la necesidad de procedimientos y sentencias judiciales oportunos, con recursos suficientes y rigurosos en relación con la concesión de licencias, la construcción, las solicitudes medioambientales y la propiedad, a fin de evitar litigios prolongados, garantizando que los procesos sean fluidos y sólidos;

18. Destaca la necesidad de llevar a cabo actividades de renovación y reconversión para hacer frente a las políticas de vivienda fragmentadas y a los largos procedimientos de concesión de licencias, que pueden obstaculizar el desarrollo del parque inmobiliario existente; solicita a los Estados miembros que ofrezcan incentivos adicionales para renovar las viviendas abandonadas y destaca que el proceso de solicitud debe seguir siendo sencillo; pide que las viviendas renovadas se pongan a disposición de las personas que figuran en las listas de espera o de los adquirientes de primera vivienda, reconociendo sus necesidades; insta a los Estados miembros a que adopten un nuevo enfoque y financien adecuadamente la renovación de inmuebles para viviendas en zonas tradicionalmente utilizadas con fines distintos a los residenciales, de modo que los inmuebles situados encima de locales comerciales en las plantas superiores se utilicen en su totalidad para satisfacer

necesidades urgentes de vivienda a escala local en estas comunidades;

19. Considera que la Unión debe mantener unas condiciones de competencia equitativas y garantizar el uso eficiente de sus recursos, que deben destinarse a garantizar una vivienda digna, sostenible y asequible para todas las personas; pide a la Comisión y a los Estados miembros que integren plenamente la Estrategia «Oleada de Renovación» de la Comisión en las políticas de vivienda, incluidos los regímenes de ayudas para la mejora de viviendas particulares, garantizando que la renovación de edificios no solo se lleve a cabo en aras de la eficiencia energética y la descarbonización, sino también de la equidad social y del aumento de la oferta de vivienda asequible, mejorando la calidad de vida, evitando subidas desproporcionadas del precio del alquiler durante las renovaciones y reduciendo los costes de la vivienda a largo plazo; destaca la importancia de establecer asignaciones específicas para la renovación en el marco del próximo Plan Europeo de Vivienda Asequible y de contribuir a mejorar los niveles medios de eficiencia energética del sector de la vivienda residencial y dar prioridad a los edificios menos eficientes; pide a los Estados miembros que se enfrentan a altas concentraciones de edificios de varios pisos estandarizados y de baja eficiencia que desarrollen mecanismos que permitan conseguir los índices de renovación necesarios para cumplir los objetivos de la Unión; apoya los incentivos para la renovación de viviendas en zonas densamente pobladas y aboga por soluciones que alienten a los propietarios a volver a poner las viviendas vacías en el mercado a fin de que estén disponibles para su alquiler a largo plazo, en particular en las zonas urbanas tensionadas; subraya que, al diseñar las políticas de vivienda, las autoridades competentes deben poder llevar a cabo una única y rigurosa evaluación medioambiental, evitando duplicaciones innecesarias, y completar las medidas administrativas y de procedimiento necesarias para una zona geográfica determinada antes del desarrollo de proyectos residenciales;

20. Pide a los poderes públicos que redoblen los esfuerzos para combatir la pobreza energética, en especial agilizando y simplificando los procedimientos de concesión de permisos y licencias para una renovación eficiente desde el punto de vista energético; invita a los Estados miembros a que apoyen a los hogares en situación de pobreza energética en su lucha contra dicha pobreza; destaca la importancia de los planes sociales para el clima a la hora de apoyar la renovación para contribuir a hacer frente a los elevados precios de la energía; pide a la Comisión que siga de cerca los progresos realizados hasta la fecha en relación con la prevención de la pobreza energética;

21. Recuerda que el objetivo de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios es reducir el consumo de energía de los hogares; es consciente de que la Directiva relativa a la eficiencia

energética de los edificios impone requisitos de edificación que podrían afectar a los costes de construcción; señala la importancia de las normas medioambientales, como el certificado de eficiencia energética, y pide medidas para garantizar que estas normas no tengan un impacto negativo en el mercado del alquiler ni en el mercado inmobiliario; expresa su preocupación por los métodos de cálculo y las incoherencias en el etiquetado energético de los edificios residenciales, que deberían reflejar con exactitud la eficiencia energética real de los inmuebles; advierte de las posibles consecuencias de dicho etiquetado; reconoce que la aplicación práctica de la Directiva de Eficiencia Energética afecta a muchas empresas de construcción y propietarios particulares; destaca la necesidad de que estas normativas no conduzcan a una subida de los costes, tanto para los arrendatarios como para los compradores inmobiliarios; pide que los proyectos de renovación energética sean más accesibles a través de la asistencia técnica y los servicios de asesoramiento; insta a los Estados miembros a que faciliten la participación de los residentes de viviendas sociales en las comunidades de energía, apoyando la renovación dirigida por los ciudadanos y respetando al mismo tiempo las prioridades nacionales y los recursos disponibles;

22. Pide a los Estados miembros que adopten un régimen fiscal eficiente y basado en incentivos en el ámbito de las políticas de vivienda; solicita a la Comisión que lleve a cabo una evaluación exhaustiva de cómo afectan los incentivos fiscales a escala nacional al mercado de la vivienda; subraya que las políticas presupuestarias deben contribuir a la inclusión social; considera que las normas internacionales de la OCDE relativas a las políticas de vivienda 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; pide a los Estados miembros que establezcan incentivos fiscales para la renovación de viviendas y la nueva construcción; solicita, tras una evaluación de impacto exhaustiva, una reforma de la Directiva sobre el IVA[48] que permita aplicar un tipo del IVA superreducido a la oferta y la construcción de viviendas —como parte de una política social definida por los Estados miembros—, a la renovación y la transformación, incluidas la demolición y la reconstrucción y la reparación de edificios y viviendas particulares, y al arrendamiento de bienes inmuebles para uso residencial; destaca que dichas medidas deben respetar la neutralidad fiscal, ser coherentes con los objetivos de la Unión y priorizar las ayudas para hogares con ingresos bajos y medios;

---

48 Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido (DO L 347 de 11.12.2006, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

23. Reitera que la política fiscal es competencia exclusiva de los Estados miembros; pide una combinación fiscal favorable en los Estados miembros, que redoble los esfuerzos para eliminar los obstáculos fiscales para quienes se incorporan al mercado de la vivienda, como los elevados impuestos de registro en determinados países, promoviendo al mismo tiempo condiciones fiscales que hagan que los alquileres de larga duración sean más asequibles, estables y seguros; invita a los Estados miembros a que revisen los regímenes fiscales con el fin de aumentar la movilidad y garantizar un uso más eficiente de la vivienda; solicita a los Estados miembros que velen por que los incentivos fiscales y financieros de apoyo a la vivienda contribuyan a un mercado de la vivienda digno, sostenible y asequible, evitando la inflación y las prácticas que distorsionan el mercado y que empeorarían el acceso a la vivienda;

Materias primas y productos para la construcción y la renovación

24. Pide a la Comisión que publique un análisis de las diferentes causas que afectan al precio y al suministro de materias primas y productos para la construcción y la renovación, incluida la legislación, con vistas a mejorar el acceso a ellos y garantizar que el coste de renovación de los elementos arquitectónicos existentes no aumente, de conformidad con las competencias de la Unión y el principio de subsidiariedad; lamenta la falta de un mercado único unificado de materias primas y productos para la construcción y la renovación; exige a la Comisión que favorezca la expansión de productos innovadores y sostenibles y su accesibilidad en todos los Estados miembros; exige un control especial de la competencia en el sector de los materiales de construcción para garantizar la competitividad de dicho sector; considera que se necesitan soluciones innovadoras para lograr una vivienda asequible y garantizar un parque inmobiliario preparado para el futuro, siendo una solución la prefabricación o la construcción fuera del emplazamiento para la renovación, en lugar de la construcción *in situ*, lo que puede acortar sustancialmente los plazos de construcción y contribuir a hacer frente a la brecha de oferta; subraya que la prefabricación industrial puede reducir el tiempo de construcción entre un 20 y un 50 % y, por tanto, minimizar las perturbaciones conexas, así como generar un ahorro significativo de energía y costes; expresa su convencimiento sobre la importancia de la circularidad de los materiales y la resiliencia del sector de la construcción, en particular a través de un diseño que facilita la reutilización y la promoción del abastecimiento local de materiales de construcción; pide que la Comisión estudie el impacto de los aranceles a la importación en la seguridad del suministro y en los precios de los materiales de construcción esenciales que necesita el sector de la renovación y la construcción, y que investigue nuevos mercados para estos materiales, también mediante la promoción de acuerdos estratégicos; solicita el refuerzo del mercado único de materias primas y productos esenciales para el sector de la vivienda; pide, en este sentido, la rápida aplicación del

Reglamento sobre Productos de Construcción[49] y la introducción de vías de certificación a escala de la Unión para apoyar la construcción sostenible y la competitividad;

25. Pone de relieve la importancia de que la Unión refuerce su soberanía industrial en el sector de la construcción y la renovación y presente medidas para detectar y subsanar las deficiencias en la cadena de producción de la construcción; pide a los Estados miembros que fomenten el uso de materiales de construcción producidos en la Unión Europea, apoyando de este modo la creación de empleo a escala local y aumentando la competitividad de la Unión; invita a los poderes públicos a que fomenten las tecnologías producidas en Europa aplicando el principio de preferencia europea en la contratación pública; pide a la Comisión que incluya cláusulas mínimas sobre el origen para proyectos cofinanciados por la Unión en el sector de la construcción sostenible para componentes fabricados en la Unión, y que ponga en marcha programas de apoyo a la reconversión industrial, la investigación y la inversión en la cadena de valor europea; subraya la responsabilidad de las autoridades y de la industria de garantizar unas normas estrictas en materia de construcción, protección contra los materiales de construcción defectuosos y rendición de cuentas; destaca la necesidad de salvaguardias adecuadas a escala de la Unión para proteger a los consumidores y los trabajadores; insiste en la importancia de mejorar la sostenibilidad y la durabilidad de los edificios europeos y de incentivar una renovación sostenible y duradera, teniendo debidamente en cuenta las situaciones y limitaciones a las que se enfrentan las familias que habitan viviendas que necesitan una renovación;

Productividad e innovación

26. Hace hincapié en que los marcos reguladores deben apoyar la innovación; anima a los poderes públicos competentes a invertir en productividad e innovación en el sector de la vivienda para mejorar la capacidad y reducir los costes de construcción al tiempo que se mejora la calidad del parque de viviendas en lo relativo a la eficiencia y el rendimiento energéticos, la calidad del aire en interiores y la ventilación, el aislamiento térmico y acústico, la solidez estructural y la accesibilidad, y 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, la prefabricación y la digitalización de técnicas de construcción, cuando proceda, asegurando al mismo tiempo la continuidad del apoyo a los

---

49 Reglamento (UE) 2024/3110 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2024, por el que se establecen reglas armonizadas para la comercialización de productos de construcción y se deroga el Reglamento (UE) n.º 305/2011 (DO L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

métodos de construcción tradicionales e híbridos, en particular en el contexto de las renovaciones;

27. Pide que las viviendas nuevas cumplan normas razonables de calidad y habitabilidad en materia de aislamiento, eficiencia energética, calidad del aire en interiores y seguridad contra incendios; reclama una mejor coordinación a escala de la Unión para aumentar la seguridad contra incendios en los Estados miembros; solicita a los poderes públicos competentes que velen por que la innovación en el sector de la vivienda apoye a las empresas locales y la artesanía tradicional, y no dé lugar a un aumento de los costes de la vivienda ni al desplazamiento de residentes; pide que los fondos nacionales y de la Unión refuercen el apoyo a la innovación y la investigación, como los proyectos liderados por microempresas y pymes europeas centrados en la investigación de nuevos materiales y métodos de construcción, y que vinculen el apoyo a la innovación con la asequibilidad; exige instrumentos financieros europeos para ayudar a las pymes a ampliar la construcción de viviendas modulares y fuera del emplazamiento; pide el desarrollo y el despliegue de soluciones y tecnologías de hogar inteligente; solicita la normalización del modelado de información para la edificación; reclama el refuerzo del Observatorio Europeo del Sector de la Construcción; pide que la innovación vaya acompañada de normas laborales, unas condiciones de trabajo seguras y contratos justos y estables para aumentar el atractivo del sector de la construcción; invita a la Comisión a que introduzca una iniciativa de «valles de la vivienda», creando centros colaborativos para soluciones de vivienda basadas en el modelo de los valles de innovación;

Garantía de seguridad jurídica y protección de los propietarios y arrendatarios de inmuebles

28. Subraya que la política de vivienda debe lograr un equilibrio justo entre la protección de los derechos de los propietarios y la protección de los arrendatarios; 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; condena enérgicamente el fenómeno de la ocupación ilegal de propiedades privadas y públicas en toda Europa, conocido como «okupación», que vulnera el derecho fundamental a la propiedad privada; pide a los Estados miembros que protejan este derecho fundamental y adopten medidas más estrictas para proteger a los propietarios, garantizando mecanismos jurídicos rápidos y eficaces para la recuperación de propiedades, incluidas órdenes judiciales oportunas de desahucio, reforzando la protección de las víctimas de tales actos, restableciendo los bienes legales y defendiendo el Estado de Derecho; subraya que la ocupación ilegal de viviendas puede generar inseguridad, declive urbano y tensión social, así como socavar la cohesión social; considera que el hecho de que los propietarios puedan recuperar legalmente el control de sus viviendas no solo es una cuestión de equidad y justicia, sino también vital para

mantener la confianza de los inversores y la oferta de alquiler; pide políticas coordinadas a escala de la Unión para abordar y frenar la ocupación de viviendas, garantizando el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica de los propietarios como elementos importantes para garantizar la estabilidad y la seguridad económicas, en particular protegiendo a los pequeños propietarios que dependen de los ingresos por alquiler como medio para ganarse la vida, como los pensionistas; exige una mejor cooperación, recopilación de datos e intercambio de información entre los Estados miembros a este respecto; pide un mejor uso de las herramientas de Europol cuando se sospeche que la delincuencia organizada está implicada en la okupación, en particular explorando el valor añadido y la posible creación de una plataforma en línea;

29. Anima a los propietarios de inmuebles a que ofrezcan contratos de alquiler estables y a largo plazo, con el fin de mejorar la seguridad de la tenencia y ofrecer una mayor previsibilidad a los arrendatarios; invita a los Estados miembros a que aumenten la transparencia en el sector del alquiler privado, sobre la base de los precios anunciados, con el objetivo de mejorar las condiciones de vivienda de los arrendatarios, y a que refuercen la legislación nacional a este respecto; solicita a los Estados miembros que refuercen la protección de los derechos de los arrendatarios, también animando a las plataformas de alquiler en línea a facilitar información sobre los niveles medios de alquiler en la zona, con el fin de garantizar unas condiciones justas y evitar aumentos desproporcionados de los alquileres; pide a la Comisión y a los Estados miembros que refuercen su compromiso de garantizar la igualdad y la no discriminación en el sector de la vivienda; exige respuestas coordinadas de los servicios sociales para resolver los conflictos entre arrendatarios y propietarios y evitar una mayor vulnerabilidad de las partes implicadas, incluidos los pequeños propietarios y los arrendatarios vulnerables en estas circunstancias; anima a los Estados miembros a que ofrezcan mecanismos jurídicos de resolución de litigios para solucionar los litigios relacionados con la vivienda, por ejemplo, en casos de incumplimiento prolongado o abusivo de los contratos de alquiler que priven a los propietarios del uso legítimo de sus viviendas, así como de propietarios que incumplan las obligaciones para con los arrendatarios; pide a los poderes públicos que protejan a las familias, en particular a las que tienen hijos, por ejemplo, facilitando el acceso a refugios temporales para hacer frente a la vulnerabilidad a corto plazo, y que la protección de las familias vulnerables recaiga en las autoridades competentes; subraya que las autoridades locales deben detectar y abordar los casos de incumplimiento de los requisitos en materia de propiedad, gestión y seguridad, contribuyendo a unas normas más estrictas en el mercado privado del alquiler; condena las prácticas de vivienda abusivas que someten a los arrendatarios en situaciones vulnerables a condiciones inadecuadas, inseguras o insalubres; apoya el papel de los sindicatos de arrendatarios y de los agentes de

la sociedad civil en el ámbito de la vivienda como partes interesadas en la política de vivienda;

Respuesta a necesidades laborales específicas: garantizar empleos de calidad, desarrollar el talento e invertir en capacidades

30. 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; pide que se vincule el Plan Europeo de Vivienda Asequible a la hoja de ruta de la Unión para el empleo de calidad; subraya que la crisis de la vivienda no puede resolverse sin una mano de obra de la construcción plenamente formada y móvil; pone de relieve la importancia de mejorar las condiciones laborales de los trabajadores de la construcción al objeto de abordar la escasez de mano de obra y atraer a una que esté cualificada; subraya, por tanto, la necesidad de garantizar salarios justos, empleo estable, condiciones de trabajo seguras, mejores contratos y normas en materia de salud y seguridad; destaca que los derechos de los trabajadores deben respetarse y aplicarse, y alienta un seguimiento eficaz, incluido el uso de herramientas digitales y registros de empresas para detectar el fraude; pide medidas nacionales para prevenir accidentes en las obras; exige que se refuerce la aplicación del acervo de la Unión en materia de salud y seguridad en el trabajo; pide que los Estados miembros mejoren la negociación colectiva de los trabajadores de los sectores de la construcción y la renovación;

31. Destaca que, en el marco de la próxima Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas, es de suma importancia abordar mejor la escasez de capacidades para garantizar la disponibilidad de los trabajadores cualificados necesarios con el fin de mejorar la eficiencia del sector de la construcción; anima a los Estados miembros, los poderes públicos y las empresas de construcción a que inviertan más en la educación y formación profesionales (EFP) y el aprendizaje profesional vinculados al sector de la construcción, así como en el aprendizaje permanente para mejorar las capacidades de los trabajadores de estos sectores y reciclarlos profesionalmente, en estrecha cooperación con los interlocutores sociales, prestando especial atención a las capacidades relacionadas con la construcción de viviendas modulares, la construcción y renovación eficientes desde el punto de vista energético, los nuevos materiales de construcción sostenibles y las soluciones digitales; destaca la necesidad de ampliar la EFP en el sector de la construcción y de mejorar el acceso a la formación en capacidades en las regiones con baja productividad en el sector de la construcción; pide que se implanten programas de formación profesional y aprendizaje centrados en métodos modernos de construcción; destaca la necesidad de acelerar la formación de aprendices en el ámbito de la construcción mediante formación modular y dual; hace hincapié en la necesidad de formar a los trabajadores del sector de la construcción en tecnologías de cero emisiones netas y de desplegar

las capacidades conexas en toda la cadena de producción y en todos los niveles de capacidades, a fin de garantizar que los trabajadores poco cualificados también puedan beneficiarse de la formación en nuevas tecnologías; pide a los Estados miembros que promuevan y difundan activamente los contenidos producidos por las academias para una industria de cero emisiones netas; invita a los Estados miembros a que adopten disposiciones para proponer a los estudiantes una formación voluntaria, adecuada y regulada por la industria en las obras; pide que se movilicen fondos de la Unión, como el FSE+, para apoyar el desarrollo de capacidades en los sectores de la construcción y la renovación;

32. Pide a la Comisión y a los Estados miembros que impulsen la movilidad laboral en el sector de la construcción como una forma de paliar la escasez de capacidades; 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 grave escasez de mano de obra y de promover oportunidades transfronterizas para los trabajadores cualificados; destaca la necesidad de asegurar la protección de los trabajadores móviles, en particular la igualdad de derechos, unas condiciones de trabajo dignas y el acceso a la formación, a fin de garantizar una movilidad justa; pide a la Comisión que facilite la movilidad dentro de la Unión con una carga administrativa mínima, a través de iniciativas para reforzar el reconocimiento mutuo de las cualificaciones profesionales en el sector, también, cuando sea necesario, para los trabajadores cualificados de terceros países; subraya la necesidad de reconocer y validar las cualificaciones y capacidades profesionales en toda la Unión como parte de la Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas; pide a la Comisión que examine la Directiva sobre las cualificaciones profesionales[50] para mejorar el reconocimiento mutuo de las cualificaciones en el sector; acoge con satisfacción la propuesta de la Comisión de una iniciativa de portabilidad de las competencias para mejorar la portabilidad de las capacidades y cualificaciones en toda la Unión, independientemente de dónde se hayan adquirido, como parte de la Unión de las Competencias; celebra, asimismo, la propuesta de la Comisión de crear un portal único de declaración digital para reducir la carga administrativa que

---

50 Directiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales (DO L 255 de 30.9.2005, p. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

conlleva el desplazamiento de trabajadores[51] y pide su rápida negociación y aplicación; pide que la legislación laboral nacional apoye los esfuerzos para hacer frente a la escasez de mano de obra a largo plazo;

33. Pide a la Comisión y a los Estados miembros que velen por que los trabajadores migrantes y temporeros en situación regular cuyo alojamiento sea proporcionado por el empleador tengan acceso a una vivienda digna, sostenible y asequible; subraya que ningún trabajador debe verse obligado a vivir en condiciones inadecuadas o de hacinamiento; pide que se refuerce el seguimiento en este sentido; insta a la Comisión y a los Estados miembros a que analicen los efectos sociales y territoriales de la concentración de viviendas para los trabajadores migrantes y temporeros; subraya la necesidad de evaluar si esta segregación espacial socava la cohesión social y la integración de las comunidades; pide a los Estados miembros que recopilen datos a escala regional y local sobre la ubicación y las condiciones de los alojamientos proporcionados por los empleadores; exige una revisión por parte de la Autoridad Laboral Europea para una aplicación transfronteriza más eficaz;

Pequeñas y medianas empresas

34. Pide a la Comisión y 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, en particular poniendo a su disposición instrumentos de financiación necesarios y accesibles, garantizando el pago oportuno de los contratos públicos y eliminando, al mismo tiempo, las cargas administrativas para los pagos adeudados; destaca la importancia de mejorar los marcos reguladores que obstaculizan la competitividad y la empleabilidad de las microempresas, las pymes y los trabajadores por cuenta propia, y de hacer frente a la falta de normas armonizadas a escala de la Unión basadas en el rendimiento y a la prevalencia de plazos de normalización de duración excesiva que impiden la utilización de materiales de construcción innovadores, a fin de atraer y fomentar el talento y facilitar el acceso al mercado; reconoce la contribución de los trabajadores por cuenta propia como mano de obra fundamental en estos sectores y pide para ellos salvaguardias especiales que garanticen su protección social, su estabilidad y un trato equitativo; pide a la Comisión y al Grupo BEI que simplifiquen el acceso a los regímenes de financiación de la Unión para las microempresas y los artesanos, prestando especial atención a las zonas rurales y despobladas, como forma de preservar las capacidades y el empleo locales; destaca que prestar apoyo a las microempresas y a los

---

51 Comisión Europea, «Una nueva plataforma digital para declarar a los trabajadores desplazados», sitio web de la Comisión Europea, noviembre de 2024 (https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_es).

trabajadores por cuenta propia no solo es una prioridad económica, sino también cultural y social, ya que preserva las tradiciones locales y refuerza la autosuficiencia de las comunidades; subraya la necesidad de apoyar a las pymes, incluidas las cooperativas de vivienda y las empresas sociales, como estrategia más amplia para participar en la oferta a largo plazo de viviendas dignas, asequibles y sostenibles;

35. Recuerda el papel crucial de la contratación pública en el sector de la construcción, que representa una parte sustancial de la actividad del sector; señala que la complejidad de la contratación pública ha aumentado con el tiempo, lo que dificulta que los municipios contraten obra pública; invita a la Comisión a que simplifique sustancialmente la legislación en materia de contratación pública en la Unión; pide a los poderes públicos que regulen eficazmente la subcontratación, garantizando que los fondos públicos apoyen a las empresas que ofrezcan condiciones laborales y sociales de alta calidad y respeten las normas del sector; pide a la Comisión que reflexione sobre la inclusión de normas sociales y medioambientales en la siguiente revisión de la Directiva sobre contratación pública[52] y que garantice la transparencia en relación con los subcontratistas y el alcance del trabajo subcontratado; observa que la introducción de criterios adicionales en los procedimientos de contratación pública podría aumentar la complejidad del proceso de contratación, afectando tanto a la competencia entre licitadores como a los precios; insiste en que una elaboración cuidadosa de estos criterios es importante para garantizar que estén en consonancia con el objetivo de facilitar la construcción de viviendas más asequibles; considera que la Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas debe garantizar que los contratos públicos no se adjudiquen a empresas condenadas por corrupción o violaciones de los derechos humanos; pide a los Estados miembros que adapten sus normas de contratación pública para ayudar al sector público a evitar colaborar con contratistas que no tengan la capacidad o los conocimientos especializados demostrables que se exijan;

Apoyo a la oferta de vivienda pública, cooperativa, sin ánimo de lucro y con beneficios limitados

36. Reconoce que la disponibilidad y la asignación de viviendas públicas, sociales, cooperativas, sin ánimo de lucro y con beneficios limitados pueden contribuir a garantizar la asequibilidad, la estabilidad y la cohesión social, así como a aumentar la oferta de vivienda para determinados grupos, tales como hogares con bajos ingresos, jóvenes, estudiantes, personas mayores, personas con discapacidad y trabajadores esenciales; subraya la importancia de ofertar una cuota

---

52 Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE (DO L 94 de 28.3.2014, p. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

adecuada de estos modelos de vivienda; pide a los poderes públicos que garanticen un apoyo específico a estos modelos de vivienda, ya que proporcionan asequibilidad, estabilidad y valor comunitario a largo plazo; pide a los Estados miembros que pongan en marcha mecanismos que permitan a las autoridades locales considerar la rehabilitación, la inclusión de plantas adicionales o la conversión de áticos de edificios públicos ya existentes, así como la rehabilitación y la reconversión del parque inmobiliario público no utilizado —especialmente el ubicado en centros históricos y zonas residenciales— en viviendas públicas o sociales, cuando proceda, preservando al mismo tiempo el valor arquitectónico o patrimonial de los edificios históricos; destaca la necesidad de estudiar las posibilidades de soluciones de vivienda colaborativa, incluidos los modelos de vivienda cooperativos, sin ánimo de lucro, con beneficios limitados y participativos, gestionados por organizaciones locales, con el fin de promover opciones de vivienda dignas, asequibles y sostenibles y reforzar el compromiso comunitario;

37. Señala el papel de las soluciones de vivienda pública en el marco de una estrategia de vivienda más amplia, y considera que la Unión debe salvaguardar en sus políticas de vivienda los modelos de éxito existentes en los Estados miembros en materia de distribución de viviendas públicas y las prácticas nacionales comunes; destaca que la vivienda pública puede contribuir a hacer frente a situaciones de infravivienda y exclusión que afectan a grupos vulnerables; subraya la importancia de favorecer los proyectos destinados a lograr barrios inclusivos con oportunidades para todos; reconoce los costes de mantenimiento del parque de viviendas públicas, por lo que anima a establecer procesos eficientes y eficaces destinados a reducir la carga presupuestaria para las administraciones públicas y los ciudadanos; considera fundamental garantizar que en la asignación de vivienda social se establezcan criterios de admisibilidad transparentes y objetivos que reflejen las condiciones locales de la vivienda, asegurando al mismo tiempo un uso eficiente y proporcionado de los recursos públicos; subraya que, en el ámbito de la vivienda pública, garantizar un alojamiento asequible depende no solo de los costes de construcción, sino también de la sostenibilidad de la gestión y la prestación de servicios; destaca el papel clave de los agentes cualificados en materia de vivienda a la hora de mantener la calidad y la asequibilidad a lo largo del tiempo; pide que la financiación pública sufrague una parte de los costes de gestión y servicios, haciendo así que el alojamiento sea más asequible para los residentes;

38. Considera que las entidades de la economía social pueden contribuir significativamente a aumentar la oferta de viviendas sociales y asequibles, en particular comprometiéndose con esta misión a largo plazo, y pueden complementar el papel de las entidades privadas; señala la importancia de los mecanismos de cooperación público-privada, entre ellos las alianzas público-privadas con beneficios limitados, que pueden centrarse en la gestión de viviendas

asequibles y contribuir a un mercado equilibrado en toda la Unión; considera esencial movilizar la inversión privada con objetivos sociales, a través de entidades de la economía social que incorporen un modelo de economía social sostenible complementario al mercado, reforzando así la cohesión territorial; destaca que los proyectos de vivienda asequible y social financiados por agentes que operan con arreglo a modelos cooperativos, con beneficios limitados o sin ánimo de lucro, apoyan el objetivo de mejorar la asequibilidad de la vivienda para las comunidades locales; recuerda que los criterios de admisibilidad para acceder a la financiación pública deben permitir la participación de entidades de la economía social que encaucen la inversión hacia objetivos de interés general y puedan dedicar una parte primordial de su actividad a la gestión a largo plazo de vivienda asequible;

39. Acoge con satisfacción el anuncio[53] de la presidenta de la Comisión, Ursula von der Leyen, en septiembre de 2025, de una iniciativa jurídica sobre los alquileres de corta duración para hacer frente a los vacíos normativos pendientes; pide a la Comisión que facilite información y datos adicionales sobre las cuestiones pendientes, así como sobre la idoneidad de la intervención de la Unión; considera que el objetivo de esta iniciativa debe ser asegurar un equilibrio justo entre el desarrollo turístico y la asequibilidad de la vivienda, y que esta iniciativa debe establecer objetivos comunes a escala de la Unión y dejar, al mismo tiempo, a los Estados miembros, las regiones y las autoridades locales la flexibilidad suficiente para diseñar y aplicar medidas adaptadas a sus realidades territoriales específicas y a sus mercados de la vivienda; pide a la Comisión que realice una evaluación de impacto exhaustiva, basada en datos y pruebas, de los efectos de la proliferación de los alquileres de corta duración en los precios de la vivienda y en la asequibilidad, la disponibilidad y la seguridad de la tenencia, tanto en los mercados macro como en los microinmobiliarios, tras la plena aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028[54] sobre el alquiler de alojamientos de corta duración, prestando especial atención a su impacto en el parque de viviendas de alquiler de larga duración; es consciente de que los Estados miembros tienen hasta el 20 de mayo de 2026 para aplicar el Reglamento; reconoce las posibles dificultades relacionadas con la interoperabilidad de los sistemas, así como los desafíos a los que se enfrentan las microempresas y las pymes a la hora de cumplir las obligaciones del presente Reglamento; constata las diferentes

---

53 Comisión Europea, «Discurso sobre el estado de la Unión de 2025 pronunciado por la presidenta Von der Leyen», sitio web de la Comisión Europea, 10 de septiembre de 2025.

54 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 (DO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

repercusiones que la proliferación de alquileres de corta duración puede tener en los territorios en función de sus características; reconoce la falta de claridad jurídica en lo que respecta a la conformidad de determinadas legislaciones nacionales y locales con el Derecho de la Unión; pide a la Comisión que aclare mediante directrices el marco jurídico en el que pueden actuar los poderes públicos; pide a estas que soliciten a las plataformas digitales la eliminación de las listas ilegales de apartamentos turísticos; considera que se necesitan más datos, pero le preocupa que una carga excesiva de requisitos pueda obstaculizar el funcionamiento de las pequeñas empresas, como las empresas de turismo sostenible y rural; considera que las autoridades locales, las asociaciones y las partes interesadas pertinentes deben ser consultadas sobre cualquier acción futura, ya que son las que mejor posicionadas están para determinar las medidas necesarias, también en las zonas tensionadas, y que estas acciones no deben disuadir al turismo; pide que se garantice que la proliferación de alquileres de corta duración no ponga en peligro el tejido social, la asequibilidad y la habitabilidad a largo plazo de las ciudades;

40. Recuerda que la sentencia del Tribunal de Justicia en los asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18[55] declaró que puede existir un interés general legítimo para establecer mecanismos que regulen los alquileres de corta duración a nivel nacional, regional o local, siempre que las medidas adoptadas sean necesarias, adecuadas y proporcionadas; pide un enfoque equilibrado que concilie el derecho a la propiedad privada, la seguridad jurídica de los propietarios y el turismo sostenible con la necesidad de preservar la disponibilidad de viviendas y la habitabilidad de los centros históricos de las ciudades; considera que determinadas medidas podrían ayudar a los centros urbanos a recuperar sus funciones residenciales, como unos sistemas de concesión de licencias adecuados y proporcionados, una mayor transparencia en relación con las adquisiciones extranjeras de propiedades a gran escala a fin de hacer un seguimiento de la disponibilidad de viviendas, autorizaciones de las asociaciones de vecinos o del propietario principal, o normas de seguridad, calidad y protección de los consumidores, garantizando que dichas políticas sean proporcionadas y estén adaptadas a las circunstancias específicas; subraya que se necesitan medidas para salvaguardar la disponibilidad de viviendas para los residentes y preservar la diversidad y la vitalidad de las comunidades urbanas; pide que las actividades turísticas y sus efectos positivos en las economías locales guarden un equilibrio con la preservación de la disponibilidad de viviendas para los residentes locales y para los trabajadores estratégicos y esenciales a largo plazo;

---

55 Sentencia del Tribunal de Justicia de 22 de septiembre de 2020, Cali Apartments SCI y HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris y Ville de Paris, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

Garantizar la financiación y facilitar las inversiones

Inversión privada

41. Insta a la movilización de la inversión privada, ya que es importante complementar las iniciativas públicas para hacer frente a la escasez de viviendas dignas, sostenibles y asequibles, y dado que el sector público por sí solo no puede hacer frente a la actual falta de liquidez en el mercado; reconoce el papel estratégico del sector privado, las cooperativas y las empresas inmobiliarias cotizadas a la hora de afrontar la crisis de la vivienda en Europa, eliminando trabas al acceso al capital, proporcionando viviendas sociales y asequibles a gran escala y favoreciendo la innovación en la construcción y la sostenibilidad; pide a la Comisión que examine las repercusiones de la compra de inmuebles en el extranjero; señala que las soluciones de vivienda basadas en el mercado siguen siendo una forma eficaz de ampliar la oferta de forma sostenible y destaca la importancia de un entorno regulatorio favorable a la inversión en este sentido; pide a los Estados miembros y a las instituciones de la Unión que posibiliten las condiciones para atraer y movilizar inversión privada estable, fiable, responsable y a largo plazo para la construcción, reconversión y renovación de viviendas destinadas a hogares de renta media y baja; pide que se complete la Unión de Ahorros e Inversiones como forma de mejorar la disponibilidad de capital privado a través de las fronteras; subraya los efectos de palanca que pueden lograr en el mercado pequeñas cantidades de fondos públicos; invita a los Estados miembros a que estudien vehículos específicos de inversión en vivienda para canalizar el ahorro privado hacia proyectos de vivienda asequible; subraya la necesidad de aplicar tanto una financiación basada en el rendimiento como la rendición de cuentas de las autoridades locales, vinculando los incentivos a los objetivos de oferta de vivienda; pide la creación de un índice de impacto social para medir y definir la adicionalidad generada por las inversiones en viviendas sociales y asequibles, con el objetivo de atraer mayores inversiones en el sector;

42. Pone de relieve la creciente dificultad de acceso a la financiación de la vivienda, ya que los hogares de renta media y baja cada vez tienen más dificultades para obtener crédito para la vivienda, también para la adquisición; pide a la Comisión y a los Estados miembros que sigan estudiando políticas destinadas a garantizar un acceso justo y sostenible a la financiación de la vivienda, en particular para los adquirientes de primera vivienda y para los compradores con ingresos medios y bajos; subraya la necesidad de que las autoridades macroprudenciales y de control, incluidos la Junta Europea de Riesgo Sistémico y el Banco Central Europeo, tengan en cuenta los riesgos sistémicos en sus marcos de supervisión y evaluaciones de riesgos;

observa que la Directiva sobre Requisitos de Capital[56] permite a los Estados miembros introducir colchones contra riesgos sistémicos en relación con determinadas exposiciones y que algunos han optado por introducir este tipo de colchones en relación con determinadas exposiciones garantizadas por inmuebles residenciales, lo que aumenta los costes de financiación de los bienes inmuebles comerciales; pide a la Autoridad Bancaria Europea que haga pleno uso de las flexibilidades previstas en sus directrices para apoyar las hipotecas sobre bienes inmuebles residenciales, garantizando al mismo tiempo la estabilidad financiera; pide a los Estados miembros que evalúen cuidadosamente la idoneidad del nivel de los colchones contra riesgos sistémicos en relación con las exposiciones garantizadas por inmuebles residenciales; apoya la posibilidad prevista en el Reglamento sobre Requisitos de Capital[57] de permitir un trato prudencial preferencial de las exposiciones relacionadas con la adquisición, la urbanización y la construcción de terrenos, facilitando así el acceso a la financiación para el desarrollo urbano; insta a la Comisión y los Estados miembros a que mejoren la transparencia en las operaciones inmobiliarias y supervisen las interconexiones entre los fondos inmobiliarios y los bancos y otros inversores institucionales, con el fin de detectar posibles canales de contagio y salvaguardar la estabilidad financiera; acoge con satisfacción, en este sentido, la revisión del marco de titulización de la Unión, presentada por la Comisión el 17 de junio de 2025, con el objetivo de liberar los balances de los bancos y mejorar su capacidad de préstamo; pide a la Comisión que evalúe el impacto del Reglamento sobre Requisitos de Capital en las pequeñas empresas de construcción, con el fin de garantizar que los préstamos para proyectos residenciales se gestionen de manera proporcionada, reflejando el hecho de que los proyectos de menor riesgo sistémico a menudo son vendidos por adelantado, asegurados o garantizados por los poderes públicos;

43. Destaca la importancia de salvaguardar la estabilidad financiera y garantizar que los instrumentos financieros contribuyan a la asequibilidad de la vivienda; subraya el papel del Pacto de Estabilidad y Crecimiento para garantizar la estabilidad financiera en la Unión, el cual es un requisito previo al desarrollo de viviendas;

---

56 Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE (DO L 176 de 27.6.2013, p. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

57 Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 (DO L 176 de 27.6.2013, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

hace hincapié en que tanto la cláusula general de salvaguardia como la cláusula de salvaguardia nacional deben seguir siendo herramientas de carácter excepcional y temporal; pone de relieve que toda inversión pública en vivienda debe seguir siendo coherente con las normas fiscales de la Unión;

Cooperación entre los sectores público y privado

44. Pide mecanismos más sólidos y transparentes de cooperación en las políticas de vivienda entre los sectores público y privado, a fin de movilizar recursos financieros adicionales a través de marcos europeos de cofinanciación que combinen la inversión pública con la capacidad y la innovación de los agentes privados y públicos; subraya que estas alianzas pueden multiplicar el impacto de los recursos públicos y acelerar el desarrollo de viviendas asequibles y de calidad; pide a los poderes públicos que garanticen que estas alianzas se ajusten a los objetivos de interés público y asequibilidad a largo plazo; invita a los poderes públicos a que aprovechen los conocimientos especializados del sector privado, ofreciendo incentivos específicos a largo plazo, cuando proceda, a las empresas y las partes interesadas que participen en proyectos de vivienda verdaderamente asequible, incluidas las inversiones de las autoridades locales y las administraciones regionales, tales como las efectuadas en el desarrollo de infraestructuras en zonas urbanas, suburbanas, rurales y despobladas; destaca la función que pueden desempeñar a este respecto los bancos y las entidades nacionales de fomento; anima a la Comisión a que garantice que la Estrategia «Oleada de Renovación» y el Plan Europeo de Vivienda Asequible generen oportunidades reales de inversión, facilitando las alianzas público-privadas responsables y transparentes en proyectos de desarrollo de infraestructuras y de renovación urbana a gran escala; hace hincapié en que las medidas de ayuda pública deben diseñarse para complementar la inversión privada, a fin de evitar el desplazamiento y garantizar la estabilidad financiera a largo plazo, asegurando al mismo tiempo que las medidas de apoyo no sobrecarguen a los contribuyentes ni distorsionen los mercados;

Financiación pública

45. Aboga por un despliegue estratégico, responsable y eficiente de las inversiones en el sector de la vivienda, a través del uso de fondos específicos de la Unión, que permita una mayor inversión en vivienda mediante la consolidación y la asignación de financiación actualmente dispersa en múltiples programas, como los fondos de la política de cohesión, InvestEU o NextGenerationEU, incluido el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y subraya el papel que pueden desempeñar el BEI y los bancos e instituciones nacionales de fomento, cuando sea posible, a la hora de garantizar el respeto de las competencias de los Estados miembros; pide a la Comisión que emita recomendaciones sobre mecanismos financieros específicos que proporcionen préstamos de vencimiento a largo plazo a los Estados

miembros para financiar proyectos urgentes de vivienda; anima a los Estados miembros a que reasignen los recursos no utilizados de sus planes nacionales de recuperación y resiliencia a instrumentos financieros, con el fin de permitir la construcción y renovación de viviendas sociales, públicas, cooperativas y asequibles, siempre que se encomiende la gestión de estos fondos a las autoridades locales y regionales; 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, como las autoridades locales y regionales, garantizando así la cohesión económica, social y territorial; señala que el desarrollo económico desigual en las diferentes regiones de Europa y la consiguiente migración económica entre los países de la Unión contribuyen significativamente a la presión sobre los precios de la vivienda; destaca, a este respecto, la importancia de la política de cohesión de la Unión en lo que respecta al desarrollo regional en la actualidad y en el futuro; pide que se cree una plataforma digital de ventanilla única simplificada que permita a las autoridades locales y regionales tener acceso directo a los fondos de vivienda de la Unión; pide que los regímenes de financiación de la Unión se diseñen con procedimientos simplificados, incluidos los mecanismos de prefinanciación y subvención, a fin de garantizar la igualdad de acceso de las economías y los municipios más pequeños, con una capacidad administrativa limitada, y de acelerar la inversión en vivienda social y asequible; apoya las iniciativas nacionales en materia de titularidad de viviendas, que podrían permitir a los hogares acumular activos que puedan transmitirse; insta a los Estados miembros a que apliquen criterios de flexibilidad al diseño y a la aplicación de los regímenes de financiación de viviendas nuevas, permitiendo un uso mixto equitativo de vivienda pública y privada; recomienda reforzar el programa InvestEU para el período 2028-2034, a fin de aumentar el volumen de garantías respaldadas por el presupuesto de la Unión para proyectos de vivienda digna, asequible y sostenible; pide a la Comisión que refuerce las estructuras específicas de vivienda y siga estudiando el valor añadido de crear una agencia europea de la vivienda, que recopile y analice los datos pertinentes facilitados por los institutos nacionales de estadística, Eurostat y Eurofound, con el fin de apoyar el intercambio de mejores prácticas, prestar asistencia técnica y orientación a los Estados miembros y a las autoridades regionales y locales, y apoyar el desarrollo de capacidades en todos los niveles, a fin de maximizar las sinergias y la cooperación entre las distintas instituciones;

46. Hace hincapié en el importante papel que desempeña la política de cohesión a la hora de impulsar la cohesión económica, social y territorial dentro de la Unión, reducir las disparidades entre las regiones y evitar la fragmentación y la distorsión dentro del mercado único; considera que podría reforzarse aún más su potencial para afrontar los desafíos del desarrollo urbano y rural; pide a los Estados

miembros que utilicen la flexibilidad disponible para permitir la inclusión de objetivos de vivienda en el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, el Fondo de Cohesión y el Fondo de Transición Justa; exige un mayor apoyo financiero a las autoridades locales, regionales y urbanísticas para el desarrollo de viviendas públicas dignas, sostenibles y 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, tanto nacionales como regionales y locales; subraya que estas inversiones deben estar vinculadas a la asequibilidad a largo plazo, garantizando beneficios duraderos para las comunidades; insiste en que el apoyo público a los proyectos de vivienda debe vincularse a estrategias de desarrollo urbano y regional basadas en la buena gobernanza; 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, y se utilicen como herramienta para reforzar la cohesión social; invita a la Comisión a que anime a los Estados miembros a presentar un análisis nacional de la brecha en materia de vivienda y un plan nacional de oferta de vivienda, acompañados de hitos de concesión de licencias y medidas de armonización de la financiación; insta a los Estados miembros a que fijen objetivos plurianuales de oferta de vivienda social, también en relación con las infraestructuras y los servicios; pide que se preste especial atención a los proyectos de construcción y rehabilitación en zonas afectadas por catástrofes y desastres naturales o susceptibles de serlo, haciendo hincapié en la importancia de la adaptación al cambio climático y la ordenación del territorio, incluido el uso eficaz del Fondo Europeo de Desarrollo Regional y del FSE+ para financiar las medidas de apoyo; destaca la importancia de garantizar que el Fondo Europeo de Desarrollo Regional e InvestEU proporcionen instrumentos adecuados para mejorar el parque de viviendas existente;

47. Respalda el papel que el BEI desempeña a la hora de catalizar la financiación pública y privada en relación con 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 hacer frente a los desafíos comunes a la hora de permitir el acceso a la financiación de viviendas asequibles, incluido el fomento de la inversión en construcción innovadora, a fin de reducir costes y 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 de vivienda digna, sostenible y asequible, y a 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 calificación de triple A; destaca el papel clave que puede desempeñar el BEI en cooperación con los bancos nacionales de fomento, el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa y las instituciones financieras internacionales a la hora de realizar inversiones en apoyo de la cohesión social para ofertar

viviendas dignas, sostenibles y asequibles; reafirma que esto debe hacerse sobre la base de un modelo de arquitectura abierta, garantizando la participación significativa y efectiva de los bancos e instituciones nacionales de fomento; pide a la Comisión que promueva la labor de los bancos e instituciones nacionales de fomento mediante el intercambio de buenas prácticas y la rápida aplicación del Plan Europeo de Vivienda Asequible, aprovechando su larga experiencia y sus conexiones regionales en la financiación de viviendas asequibles y sociales; acoge con satisfacción los tipos de proyectos financiados, como la construcción de viviendas asequibles para profesiones esenciales, el alojamiento para estudiantes y las residencias para personas mayores; subraya que las inversiones respaldadas por el BEI deben dar prioridad a la asequibilidad a largo plazo; apoya la creación del portal en línea «More homes Better homes» (Más viviendas. Mejores hogares) como elemento fundamental de la plataforma paneuropea de inversión; considera que los bancos e instituciones nacionales de fomento deben participar desde el principio en la creación de cualquier portal o herramienta llevada a cabo a escala de la Unión; pide al BEI que estudie la posibilidad de crear una plataforma de financiación europea destinada a aumentar la financiación y la titulización para acceder a viviendas dignas, sostenibles y asequibles; acoge con satisfacción el nuevo portal de ventanilla única en materia de vivienda del BEI para prestar asesoramiento en el ámbito de la vivienda y fomentar la innovación en el sector de la construcción; solicita al BEI que amplíe tanto el acceso a préstamos a bajo interés y a largo plazo respaldados por garantías de la Unión, como la escala y el alcance geográfico de su financiación relacionada con la vivienda, teniendo en cuenta no solo los criterios de eficiencia energética y sostenibilidad, sino también las necesidades y prioridades de la comunidad local, así como la renovación del parque de viviendas en toda Europa; señala que la creciente demanda de vivienda debe satisfacerse mediante medidas destinadas a impulsar la oferta de viviendas sociales, dignas, sostenibles y asequibles;

48. Pide a la Comisión que analice la dinámica de los precios de la vivienda, incluidas las pruebas disponibles de especulación potencialmente abusiva, y que, sobre la base de este análisis, pida a los Estados miembros que adopten una serie de posibles medidas adecuadas; destaca la importancia de salvaguardar la estabilidad financiera y garantizar que los instrumentos financieros contribuyan a garantizar viviendas dignas, sostenibles y asequibles para todos; exige a la Comisión y a los Estados miembros que aumenten la transparencia de las operaciones inmobiliarias, entre otras formas mediante la mejora de la recopilación de datos y de las posibles herramientas a escala de la Unión; pide a la Comisión y a los Estados miembros que intercambien datos y mejores prácticas sobre la lucha contra las prácticas abusivas de financierización y las compras especulativas, reduciendo la probabilidad de desestabilización de los mercados locales de la vivienda; invita a los Estados miembros a que adopten medidas para incentivar la reutilización de viviendas vacías

y abandonadas, ya que esto resulta esencial para aumentar la oferta, salvaguardar la asequibilidad y revitalizar las comunidades; destaca que la inversión pública en vivienda debe servir al interés público y aportar valor a largo plazo; acoge con satisfacción los modelos de propiedad pública en los que la vivienda sigue siendo gestionada públicamente, lo que podría ser útil en determinados contextos para evitar prácticas abusivas de financierización, subrayando que los proyectos de vivienda que pasan a manos privadas también son legítimos; pone de relieve que los Estados miembros deben tener libertad para elegir cómo gestionar estos proyectos en consonancia con sus políticas nacionales;

Apoyar la demanda de vivienda

Jóvenes

49. 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; observa que los jóvenes dependen cada vez más del mercado del alquiler como principal forma de tenencia de la vivienda[58], por lo que pide que se refuercen los derechos de los arrendatarios y de los propietarios, así como las protecciones para garantizar la estabilidad y la asequibilidad a las generaciones más jóvenes; pide a la Comisión que estudie y fomente las mejores prácticas regionales y locales relativas a las iniciativas en materia de vivienda para los jóvenes, con procedimientos simplificados, incluidos los planes para adquirientes de primera vivienda; solicita a los Estados miembros y a las autoridades locales que promuevan medidas que posibiliten a los jóvenes acceder al crédito a la vivienda, incluidos incentivos como la reducción de los tipos aplicables a las operaciones para los compradores jóvenes y los adquirientes de primera vivienda; pide exenciones de los impuestos sobre las operaciones para los adquirientes de primera vivienda que hayan vivido en la propiedad durante un período determinado; apoya la concesión de préstamos a bajo interés para los jóvenes y los adquirientes de primera vivienda; subraya que proporcionar vivienda asequible a los jóvenes que se incorporan al mercado laboral podría considerarse como una dimensión estratégica de las políticas sociales; pide a los Estados miembros que integren las necesidades de vivienda de los jóvenes en sus programas nacionales de reformas en el marco del Semestre Europeo; invita a los Estados miembros a que adapten la legislación en materia de planificación para que los jóvenes puedan construir viviendas asequibles en terrenos familiares y hacer posibles así

---

58 Paz-Pardo, G., «Younger generations and the lost dream of home ownership» (Las generaciones más jóvenes y el sueño perdido de la tenencia de un hogar), sitio web del Banco Central Europeo, 26 de enero de 2022, https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html.

soluciones de vivienda rural e intergeneracional; insta a los Estados miembros a que adopten medidas específicas, también en el marco de la utilización de los fondos de la Unión, destinadas a incentivar la construcción y renovación de viviendas sociales y asequibles para los jóvenes; pide que se estudie la posibilidad de introducir incentivos para los pequeños propietarios de inmuebles que alquilan viviendas a familias o a jóvenes con contratos de larga duración, en particular en zonas en las que los costes de la vivienda están aumentando debido a las fuerzas del mercado, como incentivos fiscales o medidas de apoyo a los arrendatarios; expresa su impresión de que otros incentivos financieros destinados a los propietarios de inmuebles también pueden reducir los precios y aumentar al mismo tiempo el número de viviendas disponibles para el alquiler; destaca la importancia de simplificar los procedimientos administrativos relacionados con las operaciones, incluidos los costes adicionales relativos a la vivienda, a fin de mejorar la transparencia, la previsibilidad y la asequibilidad, en particular para los jóvenes y los adquirientes de primera vivienda en toda la Unión;

50. Insta a la Comisión a que presente una propuesta de Recomendación del Consejo que aborde la crisis de la vivienda a la que se enfrentan los jóvenes, con el objetivo de mejorar su acceso a una vivienda adecuada y asequible; destaca que, para aplicar dicha Recomendación del Consejo, se solicitaría a los Estados miembros que presenten, de forma voluntaria, planes de acción nacionales en los que se establezcan medidas concretas y, en su caso, nuevas políticas para abordar los problemas de asequibilidad a los que se enfrentan los jóvenes y su exclusión de la vivienda;

51. Pide a la Comisión y a los Estados miembros que garanticen soluciones de vivienda digna, sostenible y asequible para los estudiantes; subraya la necesidad de promover un mejor acceso a las soluciones de vivienda en alquiler, apoyando la movilidad nacional de los estudiantes que se trasladan a otra ciudad, así como en el marco del programa Erasmus+, los intercambios académicos y los períodos de prácticas; solicita a la Comisión que ponga en marcha un modelo europeo de vivienda para estudiantes que vaya más allá de un mero alojamiento, a fin de fomentar el bienestar, la vida en comunidad y el crecimiento personal de los estudiantes; insta a los Estados miembros a que establezcan estrategias nacionales en materia de vivienda a fin de incluir disposiciones relativas a la vivienda para estudiantes, mejorando el parque de vivienda pública y privada para estos; subraya que la vivienda asequible para estudiantes debe considerarse una dimensión importante de las políticas educativas; insta a los Estados miembros a que incentiven la disponibilidad de alojamiento asequible para estudiantes cerca de instituciones de educación superior, con el fin de satisfacer la creciente demanda; pide a la Unión que incluya el alojamiento juvenil en sus inversiones y agenda política, también mediante el apoyo a la financiación de centros de estudiantes y

otras iniciativas de vivienda juvenil a través de alianzas público-privadas; pide que los fondos de la Unión ofrezcan incentivos específicos para la construcción de viviendas asequibles y dignas para estudiantes; destaca que garantizar un acceso asequible a vivienda de calidad para estudiantes, que ofrezca servicios educativos y comunitarios, exige marcos innovadores de financiación privada, pública, y conjunta público-privada, en los que la ayuda pública complemente las contribuciones del sector privado; destaca que las políticas de vivienda de la Unión deben ajustarse a los objetivos transversales en materia de capacidades para la vida, participación ciudadana y salud mental, tal como se establece en la Comunicación relativa a la Unión de las Competencias y en la Estrategia de la UE para la Juventud 2019-2027; recomienda la creación de un proyecto piloto para ampliar modelos integrados de vivienda para estudiantes, que combinen alojamiento asequible con programas educativos y comunitarios;

52. Recuerda que la presidenta de la Comisión, Ursula von der Leyen, se comprometió en 2019 a garantizar que todos los niños de Europa en riesgo de pobreza o exclusión social, incluido el sinhogarismo, tengan acceso a los derechos más básicos, como la asistencia sanitaria, la vivienda y la educación, compromiso al que siguió la adopción, en 2021, de la Recomendación (UE) 2021/1004 del Consejo, de 14 de junio de 2021, por la que se establece una Garantía Infantil Europea[59]; destaca que los objetivos de la Garantía Infantil Europea no pueden alcanzarse sin un presupuesto específico ambicioso tanto a escala de la Unión como nacional; reitera, en este contexto, su llamamiento en favor de un presupuesto específico sustancial de al menos 20 000 000 000 EUR para la Garantía Infantil Europea; subraya la urgente necesidad de que se asigne este presupuesto específico en el próximo marco financiero plurianual con el fin de responder al creciente reto de la pobreza infantil y la exclusión social, incluido el sinhogarismo;

Hogares de renta media y baja

53. Pide a los Estados miembros que afronten las dificultades de acceso a la vivienda para los hogares de renta media y baja, prestando especial atención a los trabajadores estratégicos y esenciales, incluidos los docentes, el personal sanitario, los agentes de las fuerzas y cuerpos de seguridad, los bomberos, los trabajadores sociales y asistenciales y otros empleados clave de los servicios públicos, garantizando al mismo tiempo marcos contractuales equilibrados que protejan tanto a los arrendatarios vulnerables como a los pequeños propietarios; invita a los Estados miembros a que establezcan modelos de vivienda con servicios, prestando especial atención a los trabajadores estratégicos y esenciales como buena práctica; pide apoyo a todas las opciones de vivienda

---

59 DO L 223 de 22.6.2021, p. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

asequible, incluidos el alquiler y los modelos públicos, cooperativos, con beneficios limitados y sin ánimo de lucro, garantizando la asequibilidad a largo plazo y unos contratos de arrendamiento estables y seguros a este respecto; insta a los Estados miembros a que revisen y, cuando sea necesario, corrijan sus criterios de asequibilidad para que reflejen realmente el coste de la vida y garanticen que los hogares de renta media y baja tengan acceso efectivo a viviendas dignas, sostenibles y asequibles;

54. Acoge con satisfacción la consulta de la Comisión, iniciada el 5 de junio de 2025, y toma nota de la revisión de las normas sobre ayudas estatales a los servicios de interés económico general (SIEG), con el fin de facilitar la oferta de viviendas dignas, sostenibles y asequibles de manera más rápida y eficiente, permitiendo al mismo tiempo una mayor flexibilidad para facilitar las inversiones nacionales; subraya que los Estados miembros, en consonancia con el principio de subsidiariedad, deben tener la facultad discrecional de apoyar esa revisión en función de sus necesidades locales, regionales o nacionales; destaca la importancia de una evaluación de impacto *ex ante*, país por país, de cualquier cambio propuesto en las normas sobre los SIEG; hace hincapié en que cualquier revisión de las normas sobre ayudas estatales no debe ir en detrimento de las inversiones de los Estados miembros en vivienda social, sino que puede permitir una mayor flexibilidad para facilitar la inversión pública en vivienda, respetando al mismo tiempo la diversidad de los mercados nacionales; reconoce los riesgos que deben tenerse en cuenta, entre ellos los posibles efectos de desplazamiento de la inversión privada y pública, el desvío de las inversiones apartándolas de la vivienda social, la compatibilidad con la jurisprudencia de la Unión y la integridad del mercado único; recuerda el objetivo original de los SIEG y el hecho de que ampliar el ámbito de aplicación para incluir grupos destinatarios más amplios no puede suponer que se desvíen los recursos destinados a los grupos más vulnerables; expresa su preocupación por cuanto que ampliar el grupo destinatario de la vivienda social con arreglo a estas normas puede agravar las distorsiones del mercado y socavar la competencia leal; destaca que es esencial mantener un cuidadoso equilibrio entre hacer frente a las necesidades de vivienda social y preservar la competitividad y la eficiencia de los mercados de la vivienda de todos los proveedores de servicios, tanto públicos como privados, en la oferta de vivienda asequible; subraya la necesidad de garantizar que cualquier futuro marco en materia de vivienda asequible permanezca abierto para permitir que los operadores, tanto públicos como privados, puedan participar, preservando así unas condiciones de competencia equitativas y evitando la exclusión indebida del mercado;

Familias

55. Considera necesario promover un plan de acción europeo de apoyo a las familias, prestando especial atención a las familias numerosas, las familias monoparentales y aquellas en situación de vulnerabilidad que se enfrentan a la inseguridad respecto a la vivienda; pide a la Comisión y a los Estados miembros que integren las necesidades de vivienda familiar en el Plan Europeo de Vivienda Asequible y en la Garantía Infantil Europea, para velar por que ningún niño crezca en una vivienda inadecuada; reconoce la existencia de una brecha generacional en materia de vivienda, ya que el retraso en el acceso a la vivienda limita la capacidad de las generaciones más jóvenes para vivir de forma independiente y tomar decisiones sobre sus vidas con libertad, y agrava los desafíos demográficos de Europa; recuerda que la vivienda es un factor esencial para apoyar la dinámica demográfica y hacer frente al declive demográfico, en particular en las regiones que experimentan pérdida de población y emigración; advierte de que una política de vivienda inadecuada socava el crecimiento demográfico en la Unión; recuerda que Europa es un continente que envejece, lo cual representa un desafío para el sector de la vivienda; pide a la Comisión que incluya la adaptación al envejecimiento en todas sus políticas relacionadas con la vivienda; pide políticas de vivienda que garanticen el acceso oportuno a una vivienda asequible, reduzcan el número de viviendas insalubres y promuevan la estabilidad de las familias en todas las etapas de la vida; anima a los Estados miembros a incorporar las prioridades demográficas en sus estrategias nacionales en materia de vivienda y en los futuros programas de financiación de la Unión; invita a los Estados miembros a que introduzcan incentivos financieros específicos para las familias, a fin de facilitar la propiedad de la vivienda y los contratos de alquiler a largo plazo, de modo que se alivie así su carga financiera, se influya de forma positiva en las tendencias demográficas y se refuerce la estabilidad social en Europa; pide a los Estados miembros que impliquen plenamente a las autoridades locales y regionales en el desarrollo de programas de vivienda específicos para las familias; reconoce que los fondos de ahorro para comprar hogares privados son una herramienta práctica y eficaz para que las personas y las familias inviertan en vivienda y fomentan una mayor accesibilidad a la financiación hipotecaria; pide a los Estados miembros que faciliten la aplicación y promoción de estas medidas como parte de las iniciativas más amplias para hacer frente a la crisis de la vivienda; observa con gran preocupación que el hacinamiento o la inestabilidad de la vivienda tienen efectos en los resultados educativos de los niños; reclama un aumento sustancial de la Garantía Infantil Europea a fin de garantizar el acceso a una vivienda adecuada y las necesidades sociales conexas; pide que se realice un seguimiento anual y que se presenten informes anuales sobre los avances hacia la erradicación de la pobreza infantil relacionada con la vivienda en toda la Unión;

56. Destaca la importancia de garantizar la disponibilidad de viviendas accesibles y adaptadas a las personas mayores; reconoce los

desafíos a los que se enfrentan las personas mayores en relación con los costes de mantenimiento y sus necesidades asistenciales; destaca los retos a los que se enfrentan los propietarios de viviendas de edad avanzada que no pueden permitirse la renovación de sus propiedades para cumplir las nuevas normas de eficiencia energética; pide a la Comisión y a los Estados miembros que adopten medidas de apoyo específicas, voluntarias y no burocráticas para los propietarios vulnerables de viviendas; anima a los Estados miembros y a las autoridades locales a promover modalidades de convivencia intergeneracional, viviendas comunitarias e iniciativas de covivienda, así como otras soluciones innovadoras tanto para los cuidados de larga duración como para la vida de las personas mayores, que puedan generar beneficios económicos y sociales, y puedan contribuir a reducir la presión sobre los sistemas de asistencia social y a reforzar las comunidades locales; reconoce el papel de las comunidades integradas de personas jubiladas y los modelos de convivencia de personas mayores, que posibilitan que las personas adultas mayores vivan más tiempo de forma independiente y reducen la dependencia de los cuidados de larga duración;

57. Destaca que los Estados miembros, las agencias inmobiliarias y el sector privado deben prestar una asistencia adecuada a las personas afectadas por la violencia doméstica, como alojamiento temporal de emergencia en refugios y centros asistenciales, y que se deben ofrecer soluciones a las personas mediante procedimientos administrativos rápidos; pide a la Comisión que integre las consideraciones en materia de violencia de género en la política de vivienda de la Unión;

Personas con discapacidad

58. Pide a la Comisión y a los Estados miembros que presten la debida atención a la cuestión de la vivienda accesible para las personas con discapacidad; advierte de la escasa oferta de viviendas accesibles y los efectos perjudiciales que esto tiene en la integración socioeconómica de las personas con discapacidad y sus posibilidades de vivir de forma independiente; solicita que las personas con discapacidad tengan más acceso al parque de viviendas; insta a la Comisión, así como a los Estados miembros, a que aumenten significativamente la oferta de viviendas accesibles y a que establezcan mecanismos que garanticen una proporción suficiente de viviendas accesibles de nueva construcción; pide la plena aplicación de la Estrategia de la UE sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad 2021-2030; destaca que una vivienda accesible es un requisito previo para que las personas con discapacidad participen plenamente en la sociedad; pide un conjunto específico y eficaz de medidas destinadas a garantizar la aplicación plena y coherente de los requisitos de accesibilidad relacionados con la vivienda en virtud de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con

Discapacidad; hace hincapié en la necesidad de garantizar tanto la disponibilidad como el mantenimiento de vivienda accesible, así como la prestación de servicios de apoyo adecuados, basados en la comunidad y adaptados a las capacidades funcionales y cognitivas de las personas, incluidas las modalidades de viviendas tuteladas; apoya las iniciativas públicas, privadas y público-privadas de vivienda cooperativa, también para las personas con discapacidad, en las que las comunidades desarrollan y gestionan de forma colaborativa proyectos de vivienda que fomentan la cohesión social y garantizan la asequibilidad a largo plazo; pide a los Estados miembros que garanticen la prestación de servicios comunitarios integrales, accesibles y sistémicos para las personas con discapacidad; subraya que los servicios de apoyo prestados a domicilio son esenciales para permitir una vida independiente y la inclusión social, así como para evitar que las personas con discapacidad se vean obligadas a buscar asistencia a través de la institucionalización;

Sinhogarismo

59. Hace hincapié en que el sinhogarismo es la forma más grave de pobreza y exclusión social; recuerda que la lucha contra el sinhogarismo es principalmente competencia de los Estados miembros, aunque la Unión debe apoyar y coordinar las iniciativas; pide que se refuerce la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo, a fin de coordinar e intercambiar información y compartir buenas prácticas; invita a la Comisión a que garantice las sinergias entre la estrategia de la UE de lucha contra la pobreza, el nuevo Plan de Acción del Pilar Europeo de Derechos Sociales, la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo y el Plan Europeo de Vivienda Asequible; exige la aplicación rápida y ambiciosa de la Garantía Infantil Europea en toda la Unión para prevenir y combatir el sinhogarismo infantil; pide a la Comisión que proporcione asistencia técnica, desarrollo de capacidades y apoyo a las políticas en relación con el sinhogarismo, y haga un seguimiento de los avances en esta materia; pide a la Comisión y a los institutos nacionales de estadística que intensifiquen la recopilación y armonización de los datos sobre vivienda residencial; señala que la estrategia «La vivienda primero» ha demostrado ser útil en determinados contextos nacionales, aunque su aplicación sigue siendo responsabilidad de cada Estado miembro; insta a los Estados miembros a que desarrollen y apliquen estrategias orientadas a la vivienda para reducir el sinhogarismo y amplíen las intervenciones basadas en datos contrastados, como la estrategia «La vivienda primero»; pide a los Estados miembros que garanticen que las personas sin hogar puedan acceder a una vivienda social; invita a los Estados miembros a que adopten medidas nacionales para evitar el desahucio de menores en los casos en que exista un riesgo claro de sinhogarismo al aplicar la Garantía Infantil Europea; pide a los Estados miembros que hagan frente a la discriminación de las personas sin hogar; reconoce el papel de las organizaciones no

gubernamentales a la hora de hacer frente al sinhogarismo y apoyar la estabilidad de la vivienda;

Intercambio y análisis de datos

60. Insiste en la necesidad de basar las intervenciones en el mercado en datos fiables facilitados por entidades públicas; destaca la importante función de los datos públicos para formular políticas en materia de vivienda; acoge con satisfacción la adopción del Reglamento relativo a las estadísticas europeas sobre población y vivienda[60], que proporcionará a Eurostat una mayor capacidad de recopilación de datos sobre las condiciones de la vivienda y el acceso a ella en toda la Unión; solicita a la Comisión que ponga en marcha nuevos proyectos piloto y estudios de viabilidad, en el contexto del Reglamento relativo a las estadísticas europeas sobre población y vivienda recientemente adoptado, centrados en el acceso a una vivienda adecuada y asequible para las personas con discapacidad; pide a Eurostat que recopile, analice y comparta datos sobre vivienda a escala nacional, regional y local, a través de una plataforma digital específica de la Unión de nueva creación, para apoyar la elaboración de políticas basadas en datos contrastados, mejorar la transparencia, hacer un seguimiento de las viviendas desocupadas, de la infraocupación y de las posibilidades de adaptación, así como para alimentar el Observatorio del Parque Inmobiliario de la UE con datos adicionales sobre la calidad de las viviendas y los sistemas técnicos de los edificios; reclama que la Comisión recopile y publique datos desglosados por género relativos al acceso a la vivienda y los programas de vivienda social; invita a la Comisión a que elabore un informe anual europeo en materia de vivienda para evaluar la situación de la vivienda en Europa, que debe incluir datos sobre la asequibilidad, la evolución de los alquileres y los precios, la propiedad de la tierra y los bienes inmuebles, la seguridad de la tenencia, el sinhogarismo y la exclusión en materia de vivienda; pide informes periódicos complementarios sobre la asignación y las repercusiones de los fondos de la Unión destinados a la vivienda; pide a los Estados miembros que exijan a las autoridades locales la presentación de informes periódicos sobre la armonización de la capacidad de las infraestructuras con los proyectos inmobiliarios, el seguimiento de las viviendas desocupadas y la introducción de incentivos para que los propietarios renueven y alquilen viviendas desocupadas; solicita a la Unión que mejore el seguimiento y, en caso necesario, proporcione a los Estados miembros herramientas para una mejor supervisión del mercado inmobiliario residencial; pide a la Comisión

---

60 Reglamento (UE) 2025/2458 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2025, relativo a las estadísticas europeas sobre población y vivienda, por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 862/2007 y se derogan los Reglamentos (CE) n.º 763/2008 y (UE) n.º 1260/2013 (DO L, 2025/2458, 12.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

que vele por que, en el proceso del Semestre Europeo y en las recomendaciones específicas por país, se preste mayor atención a los parámetros en materia de vivienda digna, asequible y sostenible; solicita que se aproveche plenamente el proyecto piloto del observatorio europeo del suelo para colmar las lagunas de datos con vistas a mejorar el seguimiento del suelo y detectar buenas prácticas que apoyen el acceso de los jóvenes a la tierra; pide a los Estados miembros que mejoren la transparencia de sus mercados del suelo y hagan frente al problema del acceso a la tierra de determinados grupos, como los jóvenes agricultores; pide a la Comisión que establezca una metodología para la recopilación y el tratamiento de datos sobre vivienda y defina un conjunto de indicadores comunes que garanticen la comparabilidad entre los Estados miembros; exige que se tenga en cuenta el gasto en vivienda a la hora de calcular el coste de la vida, el poder adquisitivo de los ciudadanos y su bienestar general; pide la inclusión de los costes de las viviendas ocupadas por sus propietarios en el índice armonizado de precios de consumo con el fin de reflejar mejor el coste real de la vivienda en las estadísticas sobre inflación;

°

° °

61. 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 dirigentes de las autoridades regionales de la Unión.