



CONVOCATORIA DE DATOS PARA EL PLAN EUROPEO DE VIVIENDA ASEQUIBLE (sin evaluación de impacto)

El presente documento tiene por objeto informar al público y las partes interesadas acerca de la labor de la Comisión, de modo que puedan formular observaciones y participar de manera efectiva en las actividades de consulta.

Solicitamos a estos grupos que expongan sus puntos de vista sobre el modo en que la Comisión percibe el problema y sobre las posibles soluciones, y nos faciliten cualquier información pertinente que posean.

TÍTULO DE LA INICIATIVA	Plan Europeo de Vivienda Asequible
DG PRINCIPAL – UNIDAD RESPONSABLE	Grupo de Trabajo sobre Vivienda, DG ENER.TF.01
TIPO PROBABLE DE INICIATIVA	Comunicación de la Comisión
CALENDARIO ORIENTATIVO	Primer trimestre de 2026
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	AÑADIR ENLACE AL SITIO WEB

El presente documento tiene una finalidad meramente informativa. No predetermina la decisión final de la Comisión acerca de si se emprenderá esta iniciativa o acerca de su contenido definitivo. Todos los elementos de la iniciativa descritos en el presente documento, incluido el calendario, están sujetos a modificaciones.

A. Contexto político, definición del problema y control de subsidiariedad

Contexto político

La presidenta Von der Leyen anunció en las orientaciones políticas para el período 2024-2029 que la nueva Comisión Europea presentará el primer Plan Europeo de Vivienda Asequible. Dicho plan abordará la urgente crisis de la vivienda a la que se enfrentan millones de familias y jóvenes en toda la UE, quienes no pueden acceder a viviendas adecuadas a un precio asequible.

Aunque la política de vivienda sigue siendo competencia de los países de la UE, ha habido numerosos llamamientos¹ a favor de una respuesta coordinada por parte de la Unión para hacer frente a la escasez de viviendas adecuadas y asequibles y al aumento de los costes en los países de la UE.

El Plan Europeo de Vivienda Asequible y las iniciativas y acciones estratégicas relacionadas responderán a estos llamamientos para apoyar a los países de la UE y a los gobiernos regionales y locales en su intento por ofrecer viviendas asequibles y sostenibles. El plan respetará el principio de subsidiariedad en materia de vivienda y tendrá en cuenta los intereses de muchas partes interesadas.

Además, contribuirá a otras prioridades políticas, como alcanzar nuestros objetivos energéticos y climáticos y promover la cohesión social. Creará sinergias con otras iniciativas estratégicas, como la futura estrategia europea de lucha contra la pobreza o la Nueva Bauhaus Europea.

Problema que la iniciativa se propone afrontar

El problema de la asequibilidad de la vivienda ha empeorado en los últimos años. Comenzó con la crisis financiera de 2008 y continuó durante el período posterior de bajos tipos de interés, que hizo subir los precios de la vivienda. Más recientemente, la cuestión se ha visto agravada por la pandemia de COVID-19, la crisis energética y la prolongada guerra de Rusia contra Ucrania. La mayoría de los países de la UE sufren actualmente una grave escasez de viviendas, especialmente en las grandes ciudades y otros polos de crecimiento. Los costes de la vivienda han aumentado considerablemente en comparación con los ingresos, lo que constituye un gran reto

¹ Como, por ejemplo, el informe Letta, la Declaración de Lieja firmada por los ministros de vivienda de la UE en marzo de 2024 o la Declaración de Bruselas de los alcaldes europeos de enero de 2024.

social y una carga para las familias, los jóvenes y los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad. Esta situación afecta también la competitividad de la UE, al dificultar la movilidad laboral y el acceso al empleo, incluso para trabajadores esenciales para la sociedad (como, por ejemplo, el personal sanitario, docente y de otros servicios). Los retos en materia de vivienda son especialmente serios en las zonas urbanas, que albergan a tres cuartas partes de la población de la UE. Las zonas rurales también se enfrentan a retos relacionados con la vivienda, ya sea por una demanda a veces excesiva o por una caída de los precios debido a la despoblación. La escasez de viviendas asequibles también contribuye a que las decisiones sean menos idóneas y a posibles desajustes en las oportunidades de educación superior y la movilidad estudiantil, lo que agrava las desigualdades regionales y socioeconómicas y perjudica la movilidad de los estudiantes en toda la UE.

Además, es más probable que los hogares vulnerables, que ya afrontan costes elevados de vivienda, también sufran pobreza energética y otros obstáculos para acceder a los servicios básicos, fundamentales para la inclusión social y laboral.

La subida de los precios de la vivienda y los alquileres puede atribuirse a varios factores, entre los que destaca un desequilibrio entre la oferta y la demanda debido, entre otros motivos, al desajuste espacial entre la oferta y la demanda de viviendas, a tendencias demográficas y culturales, a migraciones regionales con grandes concentraciones de población en ciudades y zonas costeras, a un porcentaje cada vez mayor de personas que viven solas, y a la presión de los alquileres de corta duración en zonas especialmente turísticas. Por diversas razones, la oferta de viviendas no ha respondido adecuadamente a este incremento de la demanda concentrado desde el punto de vista geográfico. La construcción de viviendas, por su parte, se ve frenada por distintos factores, entre los que se incluyen la escasez de suelo disponible, el aumento de los costes para la obra nueva y las renovaciones, la falta de mano de obra, el incremento de los costes de los materiales de construcción, la baja o estancada productividad y, en parte, los limitados recursos financieros para la construcción de viviendas sociales o asequibles. Tanto las nuevas construcciones como la renovación del parque inmobiliario existente se ven también frenadas por diversas restricciones reglamentarias y administrativas (conocidas como problemas de «concesión de autorizaciones»). Dichos problemas suelen agravarse por falta de conocimientos técnicos y de la capacidad operativa necesaria para diseñar y llevar a cabo proyectos a nivel local. Además, existen problemas relacionados con la planificación del transporte y el uso del suelo que pueden afectar a la disponibilidad y la accesibilidad de viviendas asequibles, que a su vez están vinculadas a la pobreza de transporte.

Las acciones estratégicas a nivel europeo para apoyar a las autoridades nacionales, regionales y locales en su intento por abordar estos problemas deben estar cuidadosamente orientadas y basarse en pruebas y conocimientos adicionales. Estas pruebas y conocimientos deben recopilarse y, siempre que sea posible, desglosarse por países de la UE y por situación regional y local específica (véase la sección específica al respecto que figura a continuación).

Base para la actuación de la UE (base jurídica y control de subsidiariedad)

Base jurídica

No existe una base jurídica única para que la UE actúe específicamente en materia de vivienda. No obstante, hay varios fundamentos jurídicos en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) que confieren a la UE competencias con una implicación directa sobre la vivienda. Los artículos pertinentes del TFUE incluyen: el artículo 114 (mercado interior), el artículo 194 (energía), los artículos 191 a 193 (clima y medio ambiente), el artículo 153 (política social) y el artículo 174 (refuerzo de la cohesión económica, social y territorial de la UE).

La política de vivienda debe ser diseñada y aplicada respetando plenamente los principios de subsidiariedad y proporcionalidad. Las competencias y responsabilidades principales en materia de vivienda recaen en los países de la UE y en sus gobiernos regionales y locales.

El Plan de Vivienda tendrá por objeto aportar valor añadido a nivel de la UE, mediante el establecimiento de iniciativas y acciones estratégicas eficaces que abordarán las causas estructurales de la crisis de la vivienda y desbloquearán inversiones públicas y privadas para ofrecer viviendas asequibles, sostenibles y dignas. De esta forma, se podrán tratar temas importantes como el problema de las personas sin hogar y la accesibilidad en toda la UE.

Necesidad práctica de la actuación de la UE

La actuación de la UE se justifica por los objetivos primordiales del Tratado de reforzar la cohesión económica, social y territorial y evitar obstaculizar la cohesión social y la competitividad de la UE. Es complementaria y se llevará a cabo en estrecha cooperación a nivel nacional, regional y local con los países de la UE, principales responsables de la política de vivienda. Las iniciativas estratégicas existentes en materia de vivienda y una amplia gama de legislación de la UE pueden estar afectando ya, o afectar aún más a las políticas de vivienda. Es necesario diferenciar los efectos que tiene la legislación vigente de la UE, incluidos los posibles efectos indirectos

o no intencionados de otras políticas de vivienda, del impacto de las autoridades de los países de la UE en la «sobre-regulación» de la legislación vigente de la UE en la aplicación de sus políticas.

La actuación complementaria a nivel de la UE también se ha visto impulsada por el aumento del coste de inacción, tanto para las personas como para los gobiernos. La actual crisis de la vivienda empobrecerá progresivamente a más hogares, lo que dará lugar a un crecimiento económico y unos ingresos fiscales potencialmente más bajos; así como a un aumento del gasto público a largo plazo. Esto provoca un efecto dominó sobre la asistencia sanitaria y social asociado a la mala calidad de la vivienda. Además, la crisis amenaza con acentuar el problema de las personas sin hogar, la vivienda y la exclusión social, además de repercutir negativamente en la calidad de vida y el medio ambiente, en las estrategias de mitigación y adaptación climática y en la sostenibilidad.

La financiación de la UE, especialmente a través de la financiación mixta y otros instrumentos financieros, puede servir como medio de financiación adicional y complementario. Dicha financiación va más allá de las fuentes de financiación nacionales y puede ayudar a movilizar futuras inversiones públicas y privadas.

B. Qué se propone conseguir la iniciativa y de qué modo

La iniciativa tiene como finalidad ofrecer soluciones desde la UE para ayudar a todos los agentes involucrados en el sector de la vivienda a proporcionar viviendas más asequibles, dignas y sostenibles, garantizando así la equidad social, la inclusión y la competitividad.

Más concretamente, sus objetivos son: movilizar la inversión en la oferta de vivienda a nivel nacional, regional y municipal; facilitar el acceso a viviendas asequibles, dignas y sostenibles para las personas más necesitadas, así como para las familias y los jóvenes; eliminar otros obstáculos relacionados con la disponibilidad de viviendas y mejorar el equilibrio entre la oferta y la demanda.

En este contexto, el Plan Europeo de Vivienda Asequible llevará a cabo acciones estratégicas en ámbitos como la financiación y la inversión o la oferta y la asequibilidad de la vivienda, teniendo siempre en cuenta las necesidades de los más vulnerables. Las estrategias destinadas a satisfacer la demanda de viviendas asequibles deben considerar aspectos sociales, económicos, financieros y medioambientales, como los compromisos energéticos y climáticos. Además, deben garantizar la igualdad de trato entre regiones, entre zonas urbanas y rurales, y entre generaciones y grupos sociales. Se debe prestar especial atención a los colectivos más vulnerables de la sociedad. Es fundamental también aprovechar las sinergias entre distintas estrategias, mientras que se evalúan y gestionan cuidadosamente los posibles compromisos.

Se debe desarrollar apoyo técnico para reforzar la capacidad a nivel nacional y subnacional cuando sea necesario, lo cual garantizará que las iniciativas y estrategias desarrolladas con el apoyo de la UE se integren con éxito en los procesos de reforma nacionales.

Dada la gobernanza multinivel de la política de vivienda, es necesario un enfoque colaborativo que implicará a todos los niveles de gobierno y a todas las partes interesadas pertinentes, incluso del sector privado. La actuación coordinada de la UE debe centrarse en brindar un apoyo bien diseñado a todos los agentes pertinentes y fomentar el intercambio de buenas prácticas. También debe adaptarse a los temas prioritarios en los diferentes países y regiones de la UE. La actuación debe ser eficaz y proporcionada, basada en un amplio consenso sobre su valor añadido, también a nivel político.

Repercusiones probables

Será necesario seguir analizando y evaluando los efectos previstos de la iniciativa, aprovechando los resultados de las consultas. La evaluación de los efectos previstos incluiría las cuestiones que se exponen a continuación.

- La iniciativa tendrá como objetivo **incrementar los niveles de inversión** y la **actividad en el sector de la construcción** (tanto para renovaciones como para obras nuevas) y reducir los efectos negativos del aumento de los costes de la vivienda, sobre todo de cara a los hogares con ingresos más bajos y la sociedad en general y al crecimiento económico y la competitividad. Contribuirá a disminuir el consumo de energía en los edificios, lo que reducirá también las facturas de energía de los consumidores. La iniciativa también ayudará a liberar el potencial económico y la competitividad del sector de la construcción. El sector está compuesto por 3,2 millones de empresas (de las cuales el 99,9 % son pequeñas y medianas empresas y el 90 % son microempresas) que generan 23 millones de puestos de trabajo y representan el 10 % del valor añadido bruto de la UE.
- **Quién** y de qué manera resultaría **afectado**: los colectivos más vulnerables, como las personas con bajos ingresos, las personas sin hogar y las personas en situación de precariedad; los hogares de renta media-baja que no encuentran viviendas dignas a precios de mercado; las familias, los jóvenes, los trabajadores esenciales (como el personal sanitario, docente y de otros servicios, que no pueden vivir donde trabajan) y los estudiantes de educación superior que estudian fuera de su región natal.
- La **distribución espacial** de los efectos entre las distintas partes de la UE: la crisis de la vivienda afecta a todos los países de la UE, sobre todo en las zonas urbanas con alta demanda, aunque también tiene

consecuencias en las zonas rurales. Los efectos se agravan si, además de la falta de viviendas asequibles en las zonas urbanas, las personas sufren pobreza de transporte en zonas periurbanas o rurales. Esto ocurre porque no pueden permitirse viajar para trabajar o acceder a servicios socioeconómicos esenciales en las ciudades.

- Los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** (ODS) que es más probable que se vean afectados por la iniciativa son: fin de la pobreza, no discriminación, condiciones de vida dignas, acceso al agua y saneamiento, salud, justicia social, ciudades y comunidades sostenibles, acción por el clima y seguridad energética.

Seguimiento futuro

Los resultados deben evaluarse y supervisarse utilizando los indicadores de Eurostat disponibles y, en caso necesario, otros datos complementarios sobre las características y el funcionamiento de los mercados de vivienda y su evolución a lo largo del tiempo. El objetivo es utilizar los procesos de seguimiento existentes, como el Semestre Europeo y el cuadro de indicadores sociales.

C. Mejora de la legislación

Evaluación de impacto

El Plan de Vivienda Asequible no contará con una evaluación de impacto, sino que se basará en la elaboración de un informe analítico. Si alguna de las acciones estratégicas descritas en el plan requiere una evaluación de impacto, esta se llevará a cabo como parte de los preparativos de dicha acción de seguimiento.

Estrategia de consulta

La consulta se puso en marcha mediante un acto celebrado en el Parlamento Europeo el 24 de marzo, seguido de una serie de actos de consulta temáticos organizados por la Comisión Europea, el Parlamento y otras instituciones de la UE.

Además, se llevarán a cabo una amplia consulta pública durante doce semanas y varias consultas específicas e interactivas dirigidas a las principales partes interesadas en ámbitos como los fondos y la financiación, las medidas reglamentarias, los datos, las buenas prácticas y el conocimiento. Se prestará especial atención a la opinión de los jóvenes, tanto en la consulta pública como a través del Diálogo sobre Políticas de Juventud y otras consultas específicas.

La consulta pública estará disponible en las veinticuatro lenguas oficiales de la UE a través de «Díganos lo que piensa», la [página web oficial de consultas públicas](#) de la Comisión. Ocho semanas después del cierre de la consulta pública, se publicará un informe fáctico resumido en su página web. También se elaborará un informe de síntesis que resumirá todas las actividades de consulta.

Las consultas se promocionarán mediante comunicados de prensa, páginas web y perfiles de redes sociales de la Comisión.

Se consultará a las pequeñas y medianas empresas y a las autoridades locales y regionales, en estrecha colaboración con el Comité Económico y Social Europeo y el Comité de las Regiones. En términos generales, la consulta se realizará en estrecha cooperación con otras instituciones de la UE, incluido el Parlamento Europeo.

En consonancia con la política de mejora de la legislación de la Comisión Europea para desarrollar iniciativas basadas en los mejores conocimientos disponibles, también invitamos a aportar sus contribuciones a investigadores científicos, organizaciones académicas y asociaciones científicas con experiencia en los ámbitos técnicos y políticos relacionados con la iniciativa. Las contribuciones pueden ser en forma de investigaciones, estudios y datos científicos pertinentes, preliminares y publicados. Nos interesa especialmente consultar trabajos que resuman el estado actual de los conocimientos en los ámbitos correspondientes.

La Comisión ya ha iniciado encuestas adicionales en las que se invita a las partes interesadas a proporcionar información sobre la [prestación de servicios de construcción e instalación en el mercado único y sobre el potencial de mercado de la construcción fuera de las instalaciones para la oferta de viviendas](#).

¿Por qué esta consulta?

Esta consulta pública, junto con diversas consultas y diálogos específicos con una amplia gama de partes interesadas, busca facilitar la recopilación de datos y conocimientos adicionales que ayudarían a la Comisión Europea a identificar acciones estratégicas para el Plan de Vivienda Asequible. Estas acciones deben aportar valor añadido a nivel europeo y adaptarse, en caso necesario, a los niveles nacional, regional y local.

Público destinatario

La Comisión está interesada en los puntos de vista de las principales partes interesadas en los mercados de vivienda de la UE, tales como: los proveedores de viviendas sociales, las organizaciones de propietarios y arrendatarios y el sector inmobiliario; las industrias de la construcción y renovación, los minoristas, los fabricantes de materiales y equipos de construcción y renovación; las organizaciones de la sociedad civil; las entidades y agentes financieros; los organismos de investigación y universidades; los institutos de formación, los planificadores y arquitectos; el público en general, incluidos los jóvenes; las organizaciones que apoyan a las personas sin hogar y otros colectivos vulnerables y aquellas que representan los intereses de los jóvenes y las familias; y las asociaciones de salud, turismo y movilidad.