

Garantizar una vivienda sostenible, digna y asequible en Europa

La reciente crisis del coste de la vida ha exacerbado un problema de asequibilidad de la vivienda que ya viene de lejos. El aumento de los costes de construcción y la subida de los intereses hipotecarios, así como el consiguiente descenso en la edificación residencial, han dificultado el acceso a la propiedad de la vivienda, al tiempo que los inversores utilizan la vivienda como vehículo de inversión. Los alquileres han subido en muchas ciudades, en parte por la elevada demanda de alquileres de corta duración. Aunque las políticas de vivienda competen a los Estados miembros, la vivienda va a constituir por primera vez parte específica de la cartera de un comisario europeo.

Antecedentes

Por término medio, entre 2010 y 2022 el alquiler residencial en la Unión Europea augmentó un 18 %, mientras que los precios de compra de las viviendas lo hicieron un 47 %; al final de ese período, el 10,6 % de la población urbana de la UE vivía en hogares que dedicaban a la vivienda más del 40 % de su renta disponible (frente al 6,6 % en las zonas rurales). El derecho a la vivienda se integró en el pilar europeo de derechos sociales y se desarrolló en la agenda urbana para la UE. La Unión, que carece de competencias directas en materia de vivienda, apoya a los Estados miembros en ese ámbito con recomendaciones, recogida de datos, intercambio de buenas prácticas y financiación.

Las políticas de la Unión también afectan indirectamente a la oferta de vivienda a través de las normas fiscales y las normas sobre competencia y ayudas estatales. El Reglamento sobre el clima dio impulso a la estrategia «Oleada de Renovación» (incluida la iniciativa para una vivienda asequible), que tenía por objetivo mejorar la eficiencia energética de los edificios, aliviar la pobreza energética y mejorar la calidad de las viviendas. La Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios revisada estableció nuevos objetivos para lograr un parque de viviendas con cero emisiones netas de aquí a 2050. Por su parte, la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo apoya actividades conexas como recopilación de datos, aprendizaje mutuo y mecanismos para facilitar el acceso a la financiación. Los fondos de la UE que apoyan la inversión en vivienda en el período 2021-2027 abarcan el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, el Fondo Social Europeo Plus y el Programa InvestEU.

Posición del Parlamento Europeo

En su Resolución de propia iniciativa de 2021 sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, el Parlamento pidió a la Comisión y a los Estados miembros que aumentaran la inversión en viviendas sociales, públicas, energéticamente eficientes, adecuadas y asequibles y que colmaran el déficit de inversiones en viviendas asequibles. También defendió una contabilidad armonizada de la metodología de amortización para inversiones en vivienda asequibles y mayores sinergias entre los instrumentos de financiación de la UE.

Novedades recientes

A principios de 2024, la Federación Europea de Vivienda Pública, Cooperativa y Social (Housing Europe) publicó un manifiesto en el que reclamaba políticas de la Unión orientadas a las renovaciones socialmente responsables. En su declaración de marzo de 2024, los ministros de Vivienda de la UE instaron a un nuevo pacto europeo para una vivienda asequible y social. En su informe de abril de 2024, Enrico Letta advirtió de que la vivienda representa un riesgo para el buen funcionamiento del mercado único, por lo que abogó por crear un grupo de trabajo de la UE sobre la asequibilidad de la vivienda.

La presidenta electa de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, que ya hizo referencia a la vivienda en sus orientaciones políticas de julio de 2024, ha designado ahora a un comisario de Energía y Vivienda en la nueva Comisión. El mandato de este comisario incluye un plan de vivienda asequible y una nueva estrategia



EPRS Garantizar una vivienda sostenible, digna y asequible en Europa

para la construcción residencial destinada a impulsar la oferta de vivienda, reducir los costes de la construcción, garantizar que haya suficientes [trabajadores cualificados](#) y mejorar la productividad y el comportamiento medioambiental del sector. Teniendo en cuenta que el [presupuesto a largo plazo](#) de la Unión se renegociará de aquí a 2027, y con un nuevo marco de gobernanza económica en vigor, el nuevo comisario deberá buscar formas de ayudar a los Estados miembros a que dupliquen su inversión en [vivienda asequible](#) en el contexto de la [política de cohesión](#), así como colaborar con el [Banco Europeo de Inversiones](#) en el desarrollo de una plataforma de inversión para una vivienda asequible y sostenible.