

El Plan Europeo de Vivienda Asequible: así quiere la UE frenar la crisis del acceso a la vivienda

Encontrar una vivienda a un precio razonable se ha convertido en uno de los grandes quebraderos de cabeza para millones de europeos. Y los números lo confirman: la propia Comisión Europea reconoce que, desde 2013, comprar una casa cuesta ya más de un 60 % más caro, y alquilar, alrededor de un 20 % más, con subidas todavía más pronunciadas en algunas ciudades concretas.

El problema no es solo de precios, sino también de falta de vivienda disponible. La vivienda social apenas cubre entre el 6 % y el 7 % del total del parque residencial europeo, mientras que, paradójicamente, cerca de un 20 % de las viviendas están vacías. A esto hay que sumarle el auge de los alquileres turísticos de corta duración, que entre 2018 y 2024 se dispararon un 93 %.

Ante este panorama, Bruselas ha decidido actuar y ha lanzado el Plan Europeo de Vivienda Asequible. El objetivo es doble: por un lado, impulsar la construcción de vivienda asequible, sostenible y de calidad; por otro, dar a los Estados miembros y a las administraciones regionales y locales más herramientas para afrontar sus propios problemas habitacionales.

Construir más y con menos burocracia

Uno de los grandes ejes del plan es sencillamente construir más. Según los cálculos de la Comisión, Europa necesitaría levantar más de dos millones de viviendas cada año para cubrir la demanda actual, lo que se traduce en unas 650.000 viviendas adicionales anuales y una inversión cercana a los 153.000 millones de euros al año. Cifras que dan una idea del tamaño real del problema.

Para intentar acercarse a esos objetivos, la Comisión ha diseñado una Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas, pensada para hacer el sector más productivo y competitivo, y facilitar que se incorporen nuevos materiales y sistemas constructivos.

También se plantea aligerar buena parte de la burocracia que hoy ralentiza los nuevos proyectos: agilizar y digitalizar la tramitación urbanística y los permisos, y recortar las cargas administrativas que impone la normativa europea.

Los alquileres turísticos, bajo la lupa

Uno de los puntos que más va a interesar en zonas turísticas es el que la Comisión dedica, de forma explícita, a los alquileres de corta duración.

Bruselas admite algo que en muchos destinos ya se sabe de sobra: en ciudades y zonas turísticas, el coste del alojamiento hace muy difícil que la población local pueda acceder a una vivienda a un precio razonable.

Pueden contactarnos a través del email info@illeslex.com / telf.: 971 728 008

Por eso, durante 2026 llegará una nueva Ley de Vivienda Asequible, que deberá dotar a las autoridades nacionales, regionales y locales de herramientas concretas para lidiar con los alquileres de corta duración en las zonas donde la presión sobre la vivienda es mayor.

De momento, eso sí, la Comisión no ha entrado en detalles: no dice qué herramientas serán ni hasta dónde llegará esta futura regulación. Lo que sí adelanta es que la iniciativa tendrá que abordar también ciertas prácticas especulativas y respaldar las reformas que vayan impulsando los distintos países.

Es un asunto que conviene seguir de cerca en lugares como las Islas Baleares, donde turismo y mercado de la vivienda están tan entrelazados que el acceso a una vivienda lleva años siendo uno de los grandes problemas para quienes viven allí todo el año.

Más dinero sobre la mesa

El plan no se queda solo en cambios normativos. Otra parte importante es conseguir más financiación para la vivienda social y asequible.

Con ese fin, la Comisión quiere poner en marcha una plataforma paneuropea de inversión en vivienda, capaz de movilizar tanto fondos públicos como privados. Además, se propone simplificar las reglas europeas sobre ayudas de Estado, para que sea más fácil destinar dinero público a este tipo de proyectos.

Solo en el actual marco presupuestario 2021-2027, la UE ya ha movilizado más de 43.000 millones de euros para vivienda, a los que se sumarán otros 10.000 millones en 2026 y 2027. Las instituciones financieras vinculadas al proyecto calculan que podrían movilizarse alrededor de 375.000 millones de euros hasta 2029.

El Banco Europeo de Inversiones también tendrá un papel clave: prevé destinar más de 75.000 millones de euros en los próximos tres años a proyectos de vivienda y eficiencia energética.

Jóvenes y otros colectivos vulnerables, en el centro del plan

La Comisión pone especial atención en los colectivos que más lo están pasando mal para acceder a una vivienda: jóvenes, estudiantes, personas en prácticas y trabajadores esenciales que, muchas veces, ni siquiera pueden permitirse vivir cerca de su propio trabajo.

Entre las medidas anunciadas destaca, con carácter experimental, un sistema de garantías que reduciría o incluso eliminaría la necesidad de pagar una fianza para acceder a determinadas viviendas.

También se han anunciado actuaciones para prevenir el sinhogarismo y la exclusión residencial, junto con medidas orientadas a mejorar la eficiencia energética de los edificios y aliviar el peso de la factura de la luz y el gas en los hogares.

¿Y ahora qué?

Muchas de estas medidas todavía están por concretar, pero el plan deja claro algo: la vivienda ya pesa, y cada vez más, en la agenda europea.

La UE no va a sustituir a los Estados miembros en sus políticas de vivienda, pero sí puede influir en aspectos que terminan afectándolas directamente: financiación, ayudas públicas, construcción, eficiencia energética o regulación del mercado interior.

Durante 2026 también está prevista la primera cumbre de jefes de Estado o de Gobierno de la UE dedicada exclusivamente a la vivienda, además del lanzamiento de una nueva Alianza Europea de la Vivienda, en la que participarán ciudades, regiones, Estados miembros, instituciones europeas y representantes del sector.

En los próximos meses habrá que estar muy pendientes de cómo evoluciona la futura Ley de Vivienda Asequible y, sobre todo, de qué medidas se plantean finalmente frente a los alquileres de corta duración. Su alcance puede ser especialmente decisivo para territorios como Baleares, donde la presión turística convive, desde hace años, con serias dificultades para acceder a una vivienda.

En **ILLESLEX** seguimos de cerca la evolución normativa que afecta al mercado inmobiliario y turístico de Baleares. La futura regulación europea sobre vivienda asequible y alquileres de corta duración puede introducir cambios relevantes para propietarios, inversores, promotores y operadores turísticos en los próximos meses.

Nuestro equipo asesora de forma integral en derecho inmobiliario, urbanístico, turístico y regulatorio, anticipando el impacto jurídico de los cambios normativos y acompañando a nuestros clientes en la toma de decisiones estratégicas.

Si desea analizar cómo estas medidas pueden afectar a su propiedad, inversión o proyecto en Baleares, nuestro equipo queda a su disposición.

ILLESLEX

Legal advice with local insight and international perspective.

Pueden contactarnos a través del email info@illeslex.com / telf.: 971 728 008