C/2025/771

11.2.2025

Dictamen del Comité Económico y Social Europeo

Viviendas sociales dignas, sostenibles y asequibles en la UE

(Dictamen de iniciativa)

(C/2025/771)

Ponente: **Thomas KATTNIG**

Coponente: **Rudolf KOLBE**

Asesor	Thomas RITT (por el ponente)
Decisión del pleno	15.2.2024
Base jurídica	Artículo 52, apartado 2, del Reglamento interno Dictamen de iniciativa
Sección competente	Sección de Transportes, Energía, Infraestructuras y Sociedad de la Información
Aprobado en sección	14.11.2024
Aprobado en el pleno	5.12.2024
Pleno n.º	592
Resultado de la votación (a favor/en contra/abstenciones)	134/5/13

1. Conclusiones y recomendaciones

1.1. El Comité Económico y Social Europeo (CESE) considera que se ha producido un fallo del mercado en el ámbito de la vivienda. Esta situación debe abordarse mejorando las condiciones marco, como los datos y la coordinación, los procedimientos de aprobación y la planificación del suelo, estableciendo un derecho fundamental a la vivienda, proporcionando financiación suficiente, aplicando el enfoque de «La vivienda primero» para las personas sin hogar ([1]) y centrándose más en las necesidades de la juventud y en la sostenibilidad.

1.2. El CESE está convencido de que la política de vivienda de la UE solo puede funcionar si se basa en datos de buena calidad. Por consiguiente, resulta necesario crear y perfeccionar, a escala de la UE, un instrumento estadístico que aporte todos los elementos significativos y operativos esenciales para el desarrollo, la aplicación y el seguimiento de la política de vivienda, tal como se expone en el punto 3.6.

1.3. El CESE acoge favorablemente el nombramiento de un nuevo comisario de Vivienda, que debe contar con el apoyo de un grupo de expertos que incluya representantes del CESE y del Comité Europeo de las Regiones (CDR). Además, el CESE pide participar con un observador o un asesor en los trabajos de la Comisión de Vivienda que se creará en el Parlamento Europeo.

1.4. El CESE pide a la Comisión que reconozca la vivienda social como un instrumento esencial y prometedor de las políticas activas de vivienda. A medio plazo, se debe consagrar el derecho fundamental a una vivienda asequible, accesible y digna para todos en el Derecho primario de la UE. Debe rechazarse el planteamiento actual, según el cual la política de

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

vivienda debe ser un programa destinado únicamente a los hogares de renta más baja, y adaptar en consecuencia la legislación sobre ayudas estatales para adecuarla al sistema del Reglamento sobre los servicios de interés económico general (SIEG). Es necesario integrar la dimensión de la discapacidad en todos los programas de vivienda para garantizar que la vivienda no solo sea asequible y sostenible, sino también accesible para todas las personas. Además, en los programas nacionales de reforma y de estabilidad y convergencia deben incluirse indicadores sobre la vivienda.

1.5. El CESE pide a la Comisión que elabore un plan de acción con medidas a corto y medio plazo para hacer valer el derecho fundamental a la vivienda y coordinar y aplicar los planes nacionales y de la UE de inversión pública en vivienda.

1.6. Las autoridades nacionales y locales deben aumentar su financiación de proyectos de vivienda social y simplificar el acceso a los fondos. El CESE acoge con satisfacción la intención de crear una plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible, accesible y sostenible. Además, los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y las cooperativas, así como las autoridades locales, deberían poder obtener a través de esa plataforma tipos de interés del 0 % del Banco Europeo de Inversiones para préstamos a largo plazo.

1.7. El CESE reconoce que la crisis de la vivienda se debe, entre otras cosas, a una oferta insuficiente en relación con la demanda de viviendas sostenibles y asequibles. Por lo tanto, deben utilizarse todos los medios posibles para aumentar el volumen de viviendas disponibles para la compra o el alquiler. Para ello, es preciso contar con todos los agentes del sector, tanto públicos como privados.

1.8. El CESE pide a la Comisión que apoye a los Estados miembros proporcionándoles, cuando proceda, recomendaciones para crear un conjunto de instrumentos que permita frenar el aumento descontrolado de los alquileres, incluidos por ejemplo límites legales para los alquileres, un impuesto sobre las viviendas vacías, incentivos fiscales para renovar viviendas vacías para su alquiler, más viviendas sociales, límites a los permisos de alquiler de corta duración, etc.

1.9. El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales y considera que la inversión pública en viviendas accesibles y asequibles no debe estar sujeta a las normas en materia de deuda establecidas en las normas fiscales del Pacto de Estabilidad y Crecimiento.

1.10. Las ayudas a la vivienda deben dar prioridad a las reconversiones y renovaciones frente a las nuevas construcciones y promover métodos de construcción climáticamente neutros y eficientes en el uso de los recursos, viviendas colectivas y enfoques de movilidad alternativa que mejoren la calidad de vida de las personas.

1.11. El CESE pide un plan de acción que se centre en concreto en mejorar el acceso de los jóvenes a una vivienda asequible.

2. **Antecedentes**

2.1. El CESE lleva años planteando la cuestión de la vivienda social asequible y llama la atención sobre la creciente preocupación de los europeos por la disponibilidad, accesibilidad y sostenibilidad de una vivienda digna ([2]) y sobre el informe del Grupo de Trabajo de Alto Nivel sobre la Inversión en Infraestructuras Sociales en Europa, en el que sus autores piden que se invierta en infraestructuras sociales como la vivienda asequible. El CESE insiste, por tanto, en defender el desarrollo de un plan de acción europeo para la vivienda.

2.2. El reparto de competencias entre la UE y los Estados miembros en materia de vivienda social es complejo y viene muy determinado por la subsidiariedad. En principio, la construcción y el alquiler de viviendas son competencias normativas autónomas de cada Estado miembro. Esto se refleja en la diversidad de soluciones en materia de gobernanza y política de vivienda en los Estados miembros, que se adaptan a las necesidades y circunstancias locales específicas y tienen en cuenta la evolución demográfica y los retos sociales. Al mismo tiempo, la Comisión ejerce su influencia a través de la legislación de la UE en materia de competencia y sus excepciones (legislación sobre ayudas estatales de carácter social, SIEG) y proporciona un marco regulador.

([2]) Véanse, por ejemplo, los siguientes Dictámenes: DO C 275 de 18.7.2022, p. 73, DO C 155 de 30.4.2021, p. 73, DO C 429 de 11.12.2020, p. 93, DO C 290 de 29.7.2022, p. 114.

2.3. El acceso a una vivienda asequible, adecuada, sostenible, accesible, inclusiva y resiliente es tanto una necesidad como un derecho de la sociedad, constituye uno de los principios clave del pilar europeo de derechos sociales y está en consonancia con la Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible, la Carta de Ginebra de las Naciones Unidas sobre vivienda sostenible, la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE. Sin embargo, este derecho se ha visto erosionado por diversas crisis recientes.

2.4. En la UE, los precios de los alquileres y de los inmuebles residenciales han aumentado muy por encima de la renta media disponible a lo largo de las dos últimas décadas. Las políticas europeas de austeridad concertadas tras la crisis financiera y económica de 2008 y los recortes que conllevaron en las ayudas e inversiones públicas limitaron seriamente la capacidad de los gobiernos nacionales, regionales y locales para promover viviendas asequibles y dignas y renovar y ampliar el parque de viviendas asequibles existente, lo que produjo su disminución en Europa ([3]). Al mismo tiempo, los tipos de interés hipotecarios han subido rápidamente desde 2022, mientras que los costes de construcción no han dejado de aumentar desde 2020 ([4]). Ambas circunstancias han dificultado enormemente la construcción de nuevas viviendas asequibles. A ello se suma que los extranjeros ricos están adquiriendo inmuebles residenciales como segunda vivienda en zonas atractivas, y que los alquileres de corta duración se están extendiendo, con lo que estas propiedades desaparecen de la oferta de vivienda para la población local. En general, la inasequibilidad de la vivienda representa un problema en todos los Estados miembros, aunque los retos específicos pueden diferir.

2.5. En 2022, la tasa de sobrecarga del coste de la vivienda ([5]) en la UE era del 10,6 % en las ciudades, frente al 6,6 % en las zonas rurales. Para los inquilinos privados, en particular, la sobrecarga es superior a la media.

2.6. En el espacio de diez años, se ha producido un aumento del 30,9 % de la riqueza nominal inmobiliaria en todas las grandes ciudades europeas, alcanzándose un máximo en los países de la UE, debido a la «financierización de la vivienda» ([6]). En muchos Estados miembros, esta tendencia es aún más extrema (por ejemplo, Austria ha experimentado un aumento del 66 % desde 2014). La agrupación, titulización y venta de préstamos hipotecarios fue una de las principales causas de la crisis financiera de 2008 ([7]). A su vez, los períodos posteriores de tipos de interés bajos y cero a partir de 2012 imprimieron un fuerte impulso a la inversión en inmuebles residenciales en muchos países. La reorientación a gran escala de los activos financieros hacia inversiones inmobiliarias ha desencadenado subidas masivas de los precios del suelo y de la vivienda. Al mismo tiempo, las unidades de vivienda con frecuencia se han convertido en valores, acciones y bonos, lo que ha llevado a la globalización de los bienes inmuebles y de la propiedad, lo que reconvierte los activos inmobiliarios en activos financieros y hace menos clara la propiedad. Según el informe «Financialization in 13 cities», el alto nivel de elasticidad en la creación de dinero, sumado a una oferta limitada de suelo, constituye el núcleo de esta crisis.

2.7. Para ofrecer suficientes viviendas asequibles, accesibles y sostenibles, es necesaria una política activa en toda la UE que ponga suelo a disposición de este recurso. Para ello es esencial dotar al sector de la vivienda sin ánimo de lucro de suelo asequible a través de una gestión activa y una política social del suelo y de la renovación de viviendas.

2.8. El precio del suelo representa el 80 % del aumento del precio de la vivienda entre 1950 y 2012 ([8]). Esto hace imposible ampliar de modo adecuado la oferta de viviendas asequibles para los hogares situados en los dos quintiles inferiores de ingresos. Es necesario desarrollar medios de control adecuados para garantizar que una determinada proporción del suelo esté disponible para viviendas sin ánimo de lucro, por ejemplo mediante leyes de zonificación.

2.9. Los problemas estructurales descritos en las secciones anteriores se han visto agravados por la evolución a corto plazo. Los costes de la construcción han aumentado significativamente debido a los problemas de la cadena de suministro, la normativa relativa al clima y los elevados precios de la energía (la guerra rusa contra Ucrania), mientras continúa la urbanización.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) Eurostat: *Construction producer price and construction cost indices overview*.
([5]) Porcentaje de la población que vive en un hogar en que los gastos de vivienda superan el 40 % de sus ingresos.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. La inasequibilidad de la vivienda genera exclusión en una parte de la población y provoca inseguridad, costes problemáticos y escasez en lo que se refiere a este recurso. Estos problemas perjudican la salud y el bienestar de las personas, contribuyen a la desigualdad de condiciones de vida y oportunidades (en especial para mujeres, niños y jóvenes) y generan mayores costes sanitarios, menor productividad, daños medioambientales y efectos económicos negativos a causa de la reducción del poder adquisitivo. También acentúan la escasez de mano de obra en servicios esenciales en zonas geográficas donde los costes de la vivienda son elevados en comparación con los ingresos. Los elevados costes de la vivienda son también un problema económico. La disminución de los ingresos disponibles reduce el poder adquisitivo y el gasto de los consumidores.

2.11. Un sector de la construcción sostenible y rentable necesita una fijación de precios basada en costes reales que incluya en los costes del proyecto los costes de mantenimiento y del ciclo de vida, así como los daños medioambientales, como la huella de gases de efecto invernadero.

2.12. Enrico Letta, en su informe sobre el futuro del mercado único de la UE, afirma que el aumento del precio de la vivienda supone una amenaza para las libertades fundamentales de las personas. Aunque la vivienda no es competencia de la UE, estas tendencias ponen en peligro el buen funcionamiento del mercado interior.

2.13. Por ello, el informe pide, entre otras cosas, que se revise el concepto de vivienda social del considerando 11 de la Decisión 2012/21/UE. El concepto es demasiado restringido y no otorga a las autoridades nacionales la flexibilidad que necesitan para aplicar una política de vivienda adecuada. El informe también propone la creación de un grupo de trabajo de la UE sobre asequibilidad de la vivienda.

3. **Observaciones generales**

Fallo del mercado en el ámbito de la vivienda

3.1. El CESE considera que se ha producido un fallo del mercado en el ámbito de la vivienda. Esta situación debe abordarse mejorando las condiciones marco, como los datos y la coordinación, los procedimientos de aprobación y la planificación del suelo, estableciendo un derecho fundamental a la vivienda, proporcionando financiación suficiente, aplicando como principio rector el enfoque de «La vivienda primero» para las personas sin hogar ([9]) y centrándose más en las necesidades de la juventud y en la sostenibilidad.

3.2. Las deficiencias del mercado hacen necesario un nuevo paradigma en política de vivienda a escala de la UE. Una política de vivienda para amplios sectores de la población redunda en el interés económico general. Debe rechazarse el planteamiento actual según el cual la política de vivienda debe ser un programa destinado únicamente a los hogares de renta más baja, y adaptar en consecuencia la legislación sobre ayudas estatales para adecuarla al sistema del Reglamento sobre los servicios de interés económico general (SIEG).

3.3. El desarrollo de nuevas asociaciones y estructuras, como la vivienda cooperativa, social y comunitaria y los programas de vivienda mixta a través de diversas asociaciones entre el sector cooperativo, organizaciones no gubernamentales (ONG) e instituciones públicas, tiene un impacto positivo en la vivienda asequible y, por lo tanto, requiere un sistema adecuado de ayudas estatales y apoyo, en consonancia con el principio actualizado de los SIEG, con medidas adicionales para el suelo público y las exenciones fiscales.

3.4. Según se señala en el Dictamen TEN/772 ([10]), la creación conjunta de servicios de interés general por las organizaciones de la sociedad civil, y directamente por los ciudadanos, constituye una de las herramientas más eficaces para estimular la democracia participativa y reforzar la integración europea. Por tanto, resulta esencial reforzar el papel de la cocreación en el sector residencial.

3.5. Armonizar y simplificar las regulaciones y normas del sector de la construcción puede contribuir a reducir los costes de la vivienda. Esta revisión no debe conducir o contribuir bajo ninguna circunstancia a la reducción o elusión de las normas medioambientales, sociales o de seguridad en el trabajo, ni siquiera menoscabar los valores estéticos de la arquitectura que contribuyen al bienestar de la población.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) DO C 486 de 21.12.2022, p. 76.

Mejora de los datos y la coordinación

3.6. El CESE está convencido de que la política de vivienda de la UE solo puede funcionar si se basa en datos de buena calidad. Estos datos deben incluir el índice de precios de la vivienda, el número y el valor de las ventas de vivienda, los titulares efectivos de las propiedades, la proporción y el tipo de propietarios e inquilinos, el porcentaje de viviendas públicas y privadas, el volumen, la calidad y el impacto medioambiental de la vivienda, etc. Por consiguiente, resulta necesario crear y perfeccionar, a escala de la UE, un instrumento estadístico que aporte todos los elementos significativos y operativos esenciales para el desarrollo, la aplicación y el seguimiento de la política de vivienda, mejore la transparencia y ayude a combatir la especulación y el blanqueo de dinero en el mercado de la vivienda, que han representado un problema en los últimos diez años.

3.7. El CESE considera que existe una necesidad urgente de crear una plataforma europea dedicada a la vivienda, que podría servir para mejorar la recogida de datos con el fin de contar con una mejor base para adaptar las normas en materia de vivienda y las de regulación y desarrollar y promover formas innovadoras de gestionar la vivienda.

3.8. El CESE propone intensificar el desarrollo de plataformas digitales interoperables para los procedimientos de concesión de licencias de obras, a fin de aumentar la eficiencia administrativa y la rentabilidad de los proyectos.

3.9. La transformación digital resulta fundamental para desarrollar y aplicar objetivos medioambientales en el sector de la vivienda y puede mejorar los resultados en términos de sostenibilidad de materiales, productos y edificios.

3.10. El CESE acoge favorablemente el nombramiento de un nuevo comisario de Vivienda, dado el carácter transversal de esta cuestión. Dicho comisario debe contar con el apoyo de un grupo de expertos compuesto por organizaciones de partes interesadas en materia de vivienda, representantes de asociaciones de inquilinos, personas sin hogar, jóvenes, personas con discapacidad, defensores de la igualdad, profesionales del urbanismo, representantes de proveedores de viviendas asequibles, representantes de ciudades, municipios y regiones, así como del CESE y el CDR. Además, está previsto crear una Comisión especial sobre Vivienda en el Parlamento Europeo. Esta comisión elaborará un informe sobre las propuestas o soluciones que puedan aplicarse para hacer frente a la crisis de la vivienda. El CESE pide participar como observador o asesor en los trabajos de esa comisión.

3.11. El CESE pide a la Comisión que empiece a elaborar informes anuales en el marco del Semestre Europeo, que deberán ser aprobados por el Parlamento, el CESE y el CDR, sobre la situación de la vivienda en la UE, con datos facilitados por los Estados miembros y detallados por Estado miembro sobre las viviendas disponibles, las necesidades de vivienda, las propiedades vacías y los precios, la asequibilidad y la sostenibilidad del sector.

3.12. El CESE insiste en la petición realizada en la Declaración de Lieja a la Comisión para que organice una cumbre europea anual sobre vivienda social y asequible en cooperación con el Parlamento Europeo, el CESE y el CDR. Esa cumbre reuniría a todas las partes interesadas implicadas en la ejecución de las acciones de los Estados miembros en materia de vivienda sobre la base de un enfoque multinivel y el intercambio de mejores prácticas, respetando la subsidiariedad.

Derecho fundamental a la vivienda

3.13. La UE debe velar por que se garantice un auténtico derecho universal a la vivienda. A tal efecto, se deben establecer los principios y condiciones para la provisión, construcción y financiación de viviendas asequibles y dignas, de conformidad con el artículo 14 del TFUE relativo a los SIEG, mediante regulaciones sectoriales con arreglo al procedimiento legislativo ordinario.

3.14. El aumento de la oferta de viviendas sociales es esencial para resolver los problemas estructurales de vivienda en la UE. El CESE pide a la Comisión que reconozca la vivienda social como un instrumento esencial y prometedor de las políticas activas de vivienda. En los Estados miembros con políticas de vivienda especialmente inadecuadas, se deben reclamar y apoyar iniciativas nacionales, haciendo hincapié en los modelos de buenas prácticas.

3.15. El CESE pide a la Comisión que elabore un plan de acción con medidas a corto y medio plazo para hacer valer el derecho fundamental a la vivienda y coordinar y aplicar los planes nacionales y de la UE de inversión pública en vivienda.

3.16. A medio plazo, se debe consagrar el derecho fundamental a una vivienda asequible y digna para todos en el Derecho primario de la UE. Es necesario integrar la dimensión de la discapacidad en todos los programas de vivienda para garantizar que la vivienda no solo sea asequible y sostenible, sino también accesible para todas las personas. Además, en los programas nacionales de reforma y de estabilidad y convergencia deben incluirse indicadores sobre la vivienda.

3.17. El CESE pide a la Comisión que apoye a los Estados miembros proporcionándoles, cuando proceda, recomendaciones para crear un conjunto de instrumentos que permita frenar el aumento descontrolado de los alquileres, incluidos por ejemplo límites legales para los alquileres, un impuesto sobre las viviendas vacías, incentivos fiscales para renovar viviendas vacías con vistas a su alquiler, más viviendas sociales, límites a los permisos de alquiler de corta duración, etc. En varios Estados miembros pueden encontrarse ejemplos útiles de buenas prácticas con estas medidas.

3.18. Debido al efecto negativo de los alquileres de corta duración ([11]), la Comisión debe recomendar a los Estados miembros que introduzcan obligaciones de registro, establezcan plazos y garanticen una competencia leal entre los alquileres de corta duración y el resto del sector hotelero.

3.19. A medio plazo, también es necesario fijar un objetivo realista de la UE para la construcción de nuevas viviendas o el uso de viviendas que necesiten renovación o permanezcan vacías para el período 2024-2029. A tal fin, los Estados miembros deben, entre otras cosas, destinar una proporción suficiente de suelo para viviendas sin ánimo de lucro. Estos objetivos, incluidos los de seguimiento, proporcionarían una visión más clara de si las iniciativas del nuevo comisario de vivienda establecidas en la carta de mandato están teniendo los efectos deseados.

3.20. El CESE cree que facilitar el acceso de todos a una vivienda social asequible, tal como se establece en el punto 2.13, constituye un paso importante hacia la aplicación del derecho fundamental a la vivienda.

Poner fin al sinhogarismo

3.21. El CESE pide una estrategia basada en la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo, que cuente con un presupuesto operativo y un programa de trabajo para 2024-2029, así como una Recomendación del Consejo para poner fin al sinhogarismo.

3.22. El CESE recomienda que todos los Estados miembros introduzcan el programa «La vivienda primero» ([12]) para personas sin hogar y que respalden a los agentes locales o sin ánimo de lucro que ya lo aplican para que puedan ampliar su oferta. Al hacerlo, resulta importante centrarse en distintos tipos de vivienda y diferentes estilos de vida para permitir la mezcla social y de edades.

Financiación suficiente

3.23. El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales y considera que la inversión pública en viviendas asequibles y accesibles no debe estar sujeta a las normas en materia de deuda establecidas en las normas fiscales del Pacto de Estabilidad y Crecimiento. Los programas de inversión en vivienda social deben garantizar el cumplimiento de los requisitos obligatorios de accesibilidad del entorno construido.

3.24. Las autoridades nacionales y locales deben aumentar su financiación de proyectos de vivienda social y simplificar el acceso a los fondos. El CESE acoge con satisfacción la intención de crear una plataforma paneuropea de inversión para una vivienda asequible y sostenible. Además, los promotores inmobiliarios sin ánimo de lucro y las cooperativas, así como las autoridades locales, deberían poder obtener a través de esa plataforma tipos de interés del 0 % del Banco Europeo de Inversiones para préstamos a largo plazo.

3.25. El CESE recomienda aumentar la inversión pública en vivienda incluyendo en el Semestre Europeo y en los planes estructurales financieros indicadores revisados y bien adaptados sobre la sobrecarga de los costes de la vivienda y la pobreza energética, en particular sobre las desigualdades por razón de género y discapacidad, y fijando un objetivo cuantitativo de inversión pública nacional en vivienda pública, social, accesible y asequible en todos los Estados miembros, con sanciones en caso de no alcanzarlo.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Sostenibilidad

3.26. La iniciativa Nueva Bauhaus Europea de la Comisión combina la sostenibilidad con la cultura de la construcción y la inclusión y, sobre la base de estos principios, promueve la asequibilidad, una buena calidad de vida y el sentido de pertenencia de los habitantes, prestando especial atención a la convergencia al alza de los mismos.

3.27. Las ayudas a la vivienda deben dar prioridad a las reconversiones y renovaciones frente a las nuevas construcciones y promover métodos de construcción climáticamente neutros y eficientes en el uso de los recursos, viviendas colectivas y enfoques de movilidad alternativa que mejoren la calidad de vida de las personas. Sin embargo, estas reconversiones y renovaciones deben ir acompañadas de requisitos obligatorios de accesibilidad para satisfacer las necesidades de una amplia gama de grupos sociales como, por ejemplo, las personas con discapacidad, las personas mayores y las familias con niños.

3.28. El CESE apoya la oleada de renovación de la UE y recuerda que el sector residencial representa el 40 % del consumo energético de la UE y el 36 % de las emisiones de gases de efecto invernadero en Europa. En vista de ello, llevar a cabo renovaciones térmicas y energéticas socialmente justas y públicamente aceptables o sustituir los sistemas de calefacción por sistemas de energía sostenibles resulta fundamental para lograr los objetivos climáticos.

3.29. El CESE pide una combinación de medidas obligatorias y de apoyo para garantizar acciones climáticas justas. Se necesitan herramientas de apoyo para que todos, con independencia de la situación financiera, puedan llevar a cabo las renovaciones térmicas y energéticas y las mejoras necesarias en materia de agua y saneamiento. Al mismo tiempo, es necesario imponer obligaciones a los propietarios, en especial a los arrendadores. Hay que proteger a los inquilinos de los aumentos excesivos de los alquileres debidos a la repercusión de costes. La transparencia de los contratos, la claridad del lenguaje, la posibilidad de impugnar las cláusulas abusivas y la resolución gratuita de litigios sobre alquileres son esenciales para proteger al inquilino.

3.30. El CESE considera que se debe facilitar el acceso a los diecinueve instrumentos de apoyo y flujos de financiación existentes en la UE —con condiciones claras vinculadas a criterios sociales— mediante la creación de un fondo de transformación que armonice todos los instrumentos existentes y pueda utilizarse cada año para financiar renovaciones que sean justas para las personas.

Centrarse en los jóvenes

3.31. El CESE señala que el 47 % de los europeos de entre 18 y 34 años viven con sus padres —muchos de ellos por necesidad— y tan solo el 17 % de los estudiantes y jóvenes tienen acceso a un alojamiento para estudiantes. El CESE pide un plan de acción centrado en concreto en mejorar el acceso de los jóvenes y las familias jóvenes a una vivienda asequible.

3.32. El CESE pide a todos los Estados miembros que, con el apoyo de la Comisión, adopten el principio de «La vivienda primero» para la juventud (HF4Y) y que elaboren programas específicos para poner a disposición de los jóvenes viviendas más asequibles.

Bruselas, 5 de diciembre de 2024.

El Presidente
del Comité Económico y Social Europeo
Oliver RÖPKE

ANEXO

al Dictamen de la Sección

Las enmiendas siguientes, que obtuvieron como mínimo un cuarto de los votos, fueron rechazadas en el transcurso de los debates:

ENMIENDA 3 **TEN/841** **Viviendas sociales dignas, sostenibles y asequibles en la UE** **Punto 3.23** **Modifíquese de la manera siguiente:**	**Presentada por:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Dictamen de la Sección	Enmienda
El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales ***y considera que la inversión pública en viviendas asequibles no debe estar sujeta a las normas en materia de deuda establecidas en las normas fiscales del Pacto de Estabilidad y Crecimiento***.	El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales.

Exposición de motivos

La reforma recientemente decidida del Pacto de Estabilidad y Crecimiento permitirá a los países de la UE en dificultades restablecer sus finanzas públicas sin por ello renunciar a las inversiones necesarias para hacer frente a los grandes retos, en particular la transición ecológica y digital. En su estado actual permite normas mejor adaptadas a la situación específica de cada país. En esta fase no es oportuno pedir nuevos ajustes del Pacto.

Resultado de la votación

Votos a favor:	51
Votos en contra:	87
Abstenciones:	9

ENMIENDA 6 **TEN/841** **Viviendas sociales dignas, sostenibles y asequibles en la UE** **Punto 1.8** **Modifíquese de la manera siguiente:**	**Presentada por:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Dictamen de la Sección	Enmienda
El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales ***y considera que la inversión pública en viviendas asequibles no debe estar sujeta a las normas en materia de deuda establecidas en las normas fiscales del Pacto de Estabilidad y Crecimiento***.	El CESE aboga por un mayor margen para la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales.

Exposición de motivos

La reforma recientemente decidida del Pacto de Estabilidad y Crecimiento permitirá a los países de la UE en dificultades restablecer sus finanzas públicas sin por ello renunciar a las inversiones necesarias para hacer frente a los grandes retos, en particular la transición ecológica y digital. En su estado actual permite normas mejor adaptadas a la situación específica de cada país. En esta fase no es oportuno pedir nuevos ajustes del Pacto.

Resultado de la votación

Votos a favor:	51
Votos en contra:	87
Abstenciones:	9