C/2026/3222

2.7.2026

Dictamen del Comité Económico y Social Europeo

Luchar contra la escasez de vivienda mediante políticas orientadas a las familias para una vivienda asequible y sostenible

(Dictamen exploratorio solicitado por la Presidencia chipriota del Consejo de la UE)

(C/2026/3222)

Ponente: **Thomas KATTNIG**

Asesora	Sandra MATZINGER (por el ponente)
Base jurídica	Artículo 52, apartado 2, del Reglamento interno
Consulta	Consulta de la Presidencia chipriota del Consejo de la UE, 13.10.2025
Base jurídica	Artículo 304 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea
Sección competente	Sección de Transportes, Energía, Infraestructuras y Sociedad de la Información
Aprobado en sección	9.3.2026
Aprobado en el pleno	18.3.2026
Pleno n.º	604
Resultado de la votación (a favor/en contra/abstenciones)	187/2/6

1. Conclusiones y recomendaciones

1.1. El Comité Económico y Social Europeo (CESE) acoge favorablemente el Plan Europeo de Vivienda Asequible, pero insta a la Comisión a que presente con celeridad las iniciativas anunciadas y a que adopte medidas mucho más ambiciosas para hacer frente a la crisis estructural de la vivienda, entre las que podrían figurar mejores condiciones marco, un derecho a una vivienda adecuada y asequible en el Derecho primario de la Unión, financiación suficiente y una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad. Se muestra crítico con la ausencia de directrices claras sobre el uso del suelo y la ordenación del territorio, los riesgos de expansión urbana y de retroceso climático y el papel poco relevante que desempeñan las ciudades, las regiones y los entes locales. Además, pide una estrategia de desarrollo rural eficaz y herramientas con capacidad demostrada, que vayan acompañadas de un porcentaje obligatorio de viviendas de alquiler social y de viviendas asequibles.

1.2. El CESE hace hincapié en que la pobreza energética y la actual crisis de la vivienda son dos retos interconectados que afectan a millones de personas en Europa y obstaculizan la participación de la población en la vida social, cultural y económica, sobre todo cuando se presentan simultáneamente. Por consiguiente, insta a alcanzar un consenso global que se centre en combinar la responsabilidad medioambiental con la asequibilidad financiera, de modo que los costes de la vivienda no superen el 25 % de la renta disponible de los hogares, y pide una reforma del mercado de la energía que desvincule la electricidad de la fuente de energía más cara, así como un consumo básico de energía a precios regulados para los hogares vulnerables y la prohibición de desconectarlos de la red.

1.3. La política de vivienda es y debe seguir siendo competencia de los Estados miembros, de conformidad con el principio de subsidiariedad. Sin embargo, la Decisión de la Comisión recientemente publicada en materia de compensación por la prestación de servicios de interés económico general (SIEG) ([1]) y su anexo —que comprenden los SIEG de vivienda social y de vivienda asequible— imponen, mediante siete requisitos de condicionalidad, restricciones

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

considerables a los Estados miembros que tratan de adoptar medidas para mejorar la oferta de vivienda asequible. El CESE es crítico con este planteamiento. Las cuestiones relativas a la definición de los grupos destinatarios y la realización de comprobaciones de los ingresos deben dejarse en manos de los Estados miembros, de conformidad con el principio de subsidiariedad. Por tanto, es necesario prever una exención ampliada y claramente definida en las normas sobre ayudas estatales para salvaguardar los modelos de vivienda orientados al bienestar público en toda la UE.

1.4. El CESE solicita que los propietarios de viviendas cuya calefacción funcione con combustibles fósiles sufraguen parte del impuesto sobre el carbono soportado por dichas viviendas, a fin de proteger a los inquilinos de los aumentos excesivos de los alquileres debidos a la repercusión de los costes. Al mismo tiempo, los propietarios privados deben recibir apoyo si no pueden asumir los costes de tales medidas.

1.5. El CESE reconoce el papel que pueden desempeñar las asociaciones público-privadas para mejorar la disponibilidad de viviendas asequibles en determinadas circunstancias. El modelo de beneficios limitados en el ámbito de la vivienda es un gran ejemplo de este tipo de cooperación.

1.6. 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. En consecuencia, deben utilizarse todos los medios posibles para aumentar el volumen y la disponibilidad de viviendas asequibles en venta o en alquiler. A tal fin, es preciso implicar a todos los operadores —públicos, sin ánimo de lucro, con beneficios limitados y privados— del sector de la vivienda. Las medidas destinadas a aumentar la oferta de vivienda deben ir acompañadas de un refuerzo coherente de la protección de los consumidores.

1.7. El CESE pide a la Comisión que apoye a los Estados miembros formulando recomendaciones para luchar contra la financierización en curso, en particular en las zonas urbanas, y señala que la juventud y las familias están desproporcionadamente expuestas a los efectos de este fenómeno, pues dependen excesivamente del mercado privado del alquiler, lo cual constituye uno de los principales factores que determinan la subida de los precios de los alquileres y la disminución de la asequibilidad.

1.8. El CESE reitera la necesidad de que los Estados miembros presenten planes sociales para el clima y cumplan los compromisos establecidos en ellos. Al mismo tiempo, considera que los importes asignados al Fondo Social para el Clima, el Fondo de Transición Justa y el Fondo Social Europeo Plus (FSE+) deben incrementarse en el próximo marco financiero plurianual (MFP), y que los futuros flujos de financiación de la UE para las renovaciones ecológicas deben ponerse directamente a disposición de los hogares y las familias en situación de necesidad.

1.9. Tras la Declaración de Lieja, el CESE celebra la primera Cumbre de la UE sobre la Vivienda organizada por la Comisión en 2026 y reconoce que debe desempeñar un papel en ella. No obstante, invita a la Comisión Europea a organizar una cumbre anual de la UE sobre vivienda social y asequible, en colaboración con el Parlamento Europeo, el CESE y el Comité de las Regiones, a fin de garantizar que la vivienda social y asequible siga siendo una prioridad en toda Europa. Esa cumbre debe reunir a todas las partes interesadas que participan 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.

2. **Observaciones generales**

2.1. La Presidencia chipriota del Consejo de la UE solicitó al CESE que elaborara un Dictamen exploratorio, en el cual debía tener presente los estrechos vínculos entre la política de la vivienda, los modelos de financiación para la construcción y renovación de viviendas, la inclusión social, la sostenibilidad y la eficiencia energética, además de destacar la asequibilidad como un factor clave para la cohesión social y la competitividad, especialmente para las familias con hijos e hijas y para los hogares de renta baja y media en las zonas urbanas.

2.2. En consonancia con los principios 19 y 20 del pilar europeo de derechos sociales, una vivienda adecuada y asequible y el acceso a los servicios esenciales son derechos sociales fundamentales; en este sentido, se considera que el acceso a la vivienda está en peligro cuando la tasa de sobrecoste ([2]) excede de un 40 %. El CESE pide un enfoque integral para una vivienda asequible, sostenible y orientada a la familia que mantenga los costes de la vivienda por debajo del 25 % de la renta disponible de los hogares.

2.3. La inseguridad en materia de vivienda, causada por viviendas inasequibles e inadecuadas, es perjudicial para la salud, el bienestar y las perspectivas económicas, aumenta los costes sanitarios, reduce la productividad y el poder adquisitivo, disminuye el gasto de los consumidores y la disponibilidad de mano de obra cualificada, y agrava las desigualdades. Esta

([2]) Comisión Europea: Tasa de sobrecoste de la vivienda.

vulnerabilidad no es estática, puesto que los hogares que no se encuentran en una situación de desventaja estructural pueden entrar repentinamente en un estado de vulnerabilidad al tener que hacer frente a aumentos súbitos en los precios de los servicios esenciales o a otros acontecimientos, como el desempleo. Este problema se ve agravado por la financierización en curso de la vivienda, la cual provocó, en el espacio de diez años, un aumento del 30,9 % de la riqueza inmobiliaria nominal en una serie de ciudades europeas ([3]) y acentuó las desigualdades socioeconómicas.

Es necesario seguir teniendo presente la transición ecológica de la UE y acompañarla de firmes ayudas sociales destinadas a los hogares y las familias desfavorecidos. La economía de la UE sigue dependiendo en gran medida de los combustibles fósiles ([4]), por lo que la transición hacia las energías renovables debe organizarse de manera justa y no dejar a nadie atrás. Para ello, es menester una mayor confianza pública en la gobernanza energética y una participación ciudadana significativa en la toma de decisiones. En vista de lo anterior, responder a las necesidades sociales y garantizar una transición justa deben figurar entre las principales prioridades, para lo cual conviene, en particular, reforzar y ampliar sustancialmente el Fondo Social para el Clima. Las personas con bajos ingresos (trabajadores pobres), los pensionistas, las familias numerosas o monoparentales, la juventud ([5]), los migrantes y las personas con discapacidad son algunos de los grupos vulnerables más afectados por la pobreza energética y unas condiciones de vivienda deficientes (desde el punto de vista energético), mientras que las mujeres, por lo general, se ven más perjudicadas por el primer fenómeno ([6]).

2.4. Entre 2015 y 2024, los hogares de una única persona sin hijos e hijas registraron la tasa de crecimiento más elevada (16,9 %), mientras que otros tipos de hogares se mantuvieron prácticamente sin cambios o disminuyeron ([7]). Este proceso de cambio demográfico y la evolución de la estructura de los hogares tienen un impacto significativo, que debe quedar contemplado en la planificación futura —en concreto— con viviendas más accesibles, espacios vitales adecuados y hogares intergeneracionales.

3. **Observaciones específicas**

3.1. Tras la Declaración de Lieja, el CESE celebra la primera Cumbre de la UE sobre la Vivienda organizada por la Comisión en 2026 y reconoce que debe desempeñar un papel en ella. No obstante, invita a la Comisión Europea a organizar una cumbre anual de la UE sobre vivienda social y asequible, en colaboración con el Parlamento Europeo, el CESE y el Comité de las Regiones, a fin de garantizar que la vivienda social y asequible siga siendo una prioridad en toda Europa. Esa cumbre debe reunir a todas las partes interesadas que participan 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.

3.2. El CESE acoge favorablemente el Plan Europeo de Vivienda Asequible. No obstante, insta a la Comisión a que acelere la publicación de las iniciativas mencionadas en dicho Plan y pide medidas más ambiciosas que aborden adecuadamente las causas estructurales de la crisis de la vivienda, en particular por lo que se refiere a la vivienda social y a la vivienda con beneficios limitados.

3.3. El CESE valora positivamente el compromiso de apoyar la inversión en viviendas sociales y asequibles, la atención prestada a los grupos vulnerables, así como a la renovación y la reutilización de viviendas vacías y a los edificios y espacios infrautilizados, y la iniciativa prevista sobre los alquileres de corta duración. En esta línea, pide a la UE que apoye a los Estados miembros mediante recomendaciones claras y un conjunto de herramientas prácticas ([8]) para hacer frente a la crisis de la vivienda que incluya, por ejemplo, mecanismos de estabilización de los alquileres, impuestos a las viviendas vacías e incentivos para renovarlas, más viviendas sociales, restricciones a los alquileres de corta duración y un derecho de tanteo en favor de los entes locales para adquirir viviendas que han pasado a ser propiedad de los bancos debido al incumplimiento de obligaciones hipotecarias.

3.4. El CESE subraya que, para abordar la crisis de la vivienda, es necesario no solo aumentar la financiación, sino también recurrir a enfoques de financiación más inteligentes, habida cuenta del déficit de inversión anual de 270 000 millones EUR estimado por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y de la insuficiente reasignación de los fondos de cohesión existentes. En consecuencia, pide que se cree rápidamente una plataforma paneuropea de inversión para coordinar herramientas y atraer inversiones públicas y privadas en viviendas asequibles y sostenibles. El CESE considera que el MFP 2028-2034 debe destinar fondos específicamente al Plan Europeo de Vivienda Asequible y que los Estados miembros deben tener la obligación de presentar planes nacionales de vivienda que contemplen objetivos y sistemas de supervisión. Además, para ejecutar y utilizar eficazmente la inversión del BEI en viviendas sociales asequibles, deben

([3]) London Schools of Economics: *Financialization in 13 cities*, 2023.
([4]) Eurostat: *Energy consumption in households*, 2025.
([5]) Foro Europeo de la Juventud: *More than a roof – The European Youth Forum's position on housing*.
([6]) CESE: *Gender-disaggregated data on energy poverty*, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) DO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

ofrecerse garantías públicas a escala nacional, así como sistemas de plataformas gestionados por las autoridades públicas que permitan agregar proyectos pequeños y medianos, de modo que las empresas con beneficios limitados y sin ánimo de lucro puedan acceder a dicha oportunidad de financiación, a la que no tendrían acceso de otro modo. El CESE señala que hace falta una mayor flexibilidad en la gestión fiscal en lo que respecta a la inversión pública.

3.5. Como se afirma en el Dictamen TEN/848, el declive general de la edificación de viviendas en toda la UE debido, entre otras razones, al aumento de los costes de construcción, así como a las perturbaciones de las cadenas de suministro y las condiciones restrictivas de los préstamos, está aumentando la brecha entre los ingresos y los gastos de vivienda, lo cual va en detrimento de la asequibilidad. La financierización de la vivienda ([9]) agrava este problema. El CESE reitera su llamamiento en favor de medidas vinculantes contra la especulación y la financierización (en particular, en las zonas urbanas) y de la asequibilidad a largo plazo y la protección de inquilinos e inquilinas, así como de una estrategia europea para una vivienda salubre. Fortalecer los sectores público, con beneficios limitados y sin ánimo de lucro del alquiler, fijando precios en función de los costes y garantizando que las respectivas normativas limiten la inversión especulativa, favorezcan la obtención de rendimientos duraderos y estables y salvaguarden la función de la vivienda como bien social, constituye una manera de contrarrestar la financierización y la falta de asequibilidad.

3.6. El CESE acoge con satisfacción la atención prestada por el Plan Europeo de Vivienda Asequible a los esfuerzos de mejora de las capacidades y reciclaje profesional en el sector de la construcción. Sin embargo, considera que las medidas de apoyo no van lo suficientemente lejos, por lo que pide impulsar la mejora de las capacidades y el reciclaje profesional en el sector con vistas a actualizar y perfeccionar las competencias profesionales, mejorar las condiciones de trabajo, garantizar salarios adecuados y atraer en mayor medida a la juventud (en especial a las mujeres).

3.7. El CESE reitera la necesidad de abordar —con arreglo al principio de subsidiariedad— las graves deficiencias en el sector de la vivienda ([10]), entre otras cosas, mejorando las condiciones marco —como la recopilación de datos, la coordinación, los procedimientos de aprobación, las normas de ordenación del uso del suelo—, consagrando un derecho a una vivienda asequible en el Derecho primario de la UE, proporcionando financiación suficiente o prestando una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad.

3.8. El CESE sostiene que el Plan Europeo de Vivienda Asequible carece de directrices claras sobre el uso del suelo y la ordenación del territorio, plantea riesgos relacionados con la expansión urbana, socava los objetivos climáticos y no reconoce adecuadamente la verdadera importancia del papel que deben desempeñar las ciudades y regiones en la lucha contra la crisis de la vivienda. Una estrategia eficaz de desarrollo rural que atraiga a nuevos residentes a las zonas rurales y les permita ejercitar su derecho a permanecer en su comunidad local también aliviaría la presión sobre la vivienda en las ciudades. En este sentido, los entes locales deben desempeñar un papel fundamental en el Plan Europeo de Vivienda Asequible, pues acumulan en propiedad la mayor parte de terrenos y bienes inmuebles y son, en consecuencia, agentes clave en la configuración de la política de la vivienda, en particular en las zonas urbanas. Herramientas de capacidad demostrada, como el modelo vienés de zonificación del suelo, ponen de manifiesto la función que pueden ejercer las autoridades de planificación: tras la recalificación de un terreno cualquiera, los promotores privados tienen la obligación de edificar un porcentaje fijo de viviendas de alquiler social y de viviendas asequibles.

3.9. El Plan Europeo de Vivienda Asequible debe mejorar el acceso de las personas sin hogar y de quienes se encuentren en situación de riesgo a una vivienda asequible, en particular, ampliando el enfoque de «La vivienda primero» y destinando para ello fondos de la Unión en el próximo MFP. Asimismo, la Comisión debe establecer una definición única de sinhogarismo y garantizar un seguimiento periódico a escala de la UE, también a través de Eurostat. Para luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, son necesarias tanto la prevención como la intervención. La iniciativa austriaca «WOHNSCHIRM» ([11]), de eficacia probada, combina la prevención de desahucios, el enfoque de «La vivienda primero» y ayudas contra cortes de energía, en consonancia con la Declaración de Lisboa, y sirve de modelo de buenas prácticas para otros Estados miembros.

3.10. El aumento de la oferta de viviendas sociales y asequibles 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. Los programas de apoyo deben diseñarse de tal forma que subvencionen exclusivamente proyectos destinados a crear vivienda asequible de forma permanente, al mismo tiempo que se garantiza que la asignación de viviendas está vinculada a criterios sociales.

3.11. El CESE pide a la Comisión que establezca un objetivo concreto a escala de la UE para aumentar el parque de viviendas sociales, que actualmente se estima en torno al 5 %. Este objetivo debe integrarse en el Semestre Europeo y supervisarse como parte de los informes anuales sobre el estado de la vivienda en la UE. Estos informes deben incluir datos detallados y específicos para cada Estado miembro sobre la cantidad de viviendas disponibles, las necesidades en materia de vivienda, las propiedades vacías y los precios, la asequibilidad y la sostenibilidad del sector. Los Estados miembros son quienes deben facilitar esos datos, y el Parlamento, el CESE y el CDR deben aprobarlos.

([9]) Banco Central Europeo: *When investors move in*, 2025.
([10]) Véanse DO C 486 de 21.12.2022, p. 185, DO C 75 de 28.2.2023, p. 185, o DO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, entre otros.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. La política de la vivienda sigue siendo competencia de los Estados miembros con arreglo al principio de subsidiariedad, que les permite actuar con mayor flexibilidad teniendo en cuenta las prácticas, condiciones y circunstancias nacionales. No obstante, deben establecerse marcos adecuados a escala de la UE, en particular en los ámbitos de la financiación de las inversiones y las normas sobre ayudas estatales, para que las administraciones locales y regionales puedan solucionar con eficacia la crisis de la vivienda. Para ello, también es importante reconocer que la vulnerabilidad no es estática, sino que los hogares que no están estructuralmente desfavorecidos pueden convertirse en vulnerables al tener que hacer frente a aumentos repentinos en los precios de los servicios esenciales, lo que pone de relieve la necesidad de mecanismos preventivos dentro de los marcos nacionales y locales. Las cuestiones relativas a la definición de los grupos destinatarios y la realización de comprobaciones de los ingresos deben dejarse en manos de los Estados miembros, de conformidad con el principio de subsidiariedad.

3.13. Para garantizar que las autoridades nacionales y los entes locales puedan ofrecer viviendas asequibles, deben revisarse las exenciones previstas en las normas sobre ayudas estatales de la UE para el sector de la vivienda. La Comisión clasifica con acierto la vivienda asequible como un SIEG al que las normas sobre ayudas estatales solo se aplican en parte, de conformidad con las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el artículo 106 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, un principio que el CESE suscribe decididamente. Sin embargo, la Decisión de la Comisión más reciente en materia de compensación por la prestación de SIEG ([12]) crea burocracia innecesaria e impone restricciones excesivas a los Estados miembros. Por consiguiente, el CESE pide procedimientos más sencillos y acelerados que se centren en la inclusión social y eviten la segregación, en lugar de controles onerosos de las ayudas estatales. En principio, los SIEG deben limitarse únicamente a los operadores sin ánimo de lucro o con beneficios limitados que fijen los precios de los alquileres en función de los costes. Es necesario suprimir el requisito de vincular la vivienda social a grupos destinatarios vulnerables definidos de manera restrictiva, ya que limita indebidamente el acceso, por ejemplo, de la juventud y de los hogares de renta media-baja y no satisface sus necesidades. La determinación de los grupos destinatarios y la fijación de los umbrales de ingresos son cuestiones que deben seguir siendo competencia de los Estados miembros, con arreglo al principio de subsidiariedad.

3.14. En algunas zonas de la UE coexisten altos niveles de propiedad privada de viviendas con un parque de vivienda social muy limitado. Este legado estructural implica la necesidad de ampliar la definición de vivienda social y asequible, teniendo en cuenta la práctica inexistencia de alternativas públicas en tales contextos y dando prioridad a la renovación del parque público existente, a la adquisición de viviendas ya disponibles en el mercado y a la edificación de nuevas viviendas.

3.15. El CESE acoge con satisfacción el paquete de simplificación de la vivienda como parte del Plan Europeo de Vivienda Asequible, y reitera que la simplificación nunca debe dar lugar a la reducción o el menoscabo de las normas sociales y medioambientales. Un entorno regulador verdaderamente simplificado debe racionalizar los procesos, permitir procedimientos de aprobación simultáneos, garantizar que las autoridades pertinentes cuentan con la financiación y el personal necesarios y armonizar las normas. Las mejoras de la eficiencia energética en el parque inmobiliario residencial deben llevarse a cabo de forma progresiva y centrarse inicialmente en los «coladores de energía», que representan una parte significativa del parque existente, para, a continuación, mejorar gradualmente los requisitos.

3.16. A fin de aumentar la oferta de viviendas asequibles, es fundamental incrementar la productividad en el sector de la construcción y reducir los costes asociados a esta, lo cual puede lograrse invirtiendo en nuevas tecnologías, como la impresión tridimensional y la construcción circular, y en ecosistemas que aprovechen materiales reciclados o reutilizados. La Plataforma Europea de Partes Interesadas de la Economía Circular puede aportar múltiples buenas prácticas al sector de la construcción. Por otro lado, los enfoques innovadores —como el uso de «trenes de renovación»—, que agrupan las obras de renovación por zona, tipo de vivienda o tipo de obra, redundan en beneficio de la vivienda pública y privada al reducir retrasos y costes y al simplificar la gestión de proyectos mediante procedimientos conjuntos supervisados por las autoridades locales.

3.17. Sin embargo, las inversiones en vivienda asequible deben reconocerse no solo como una herramienta para apoyar a los grupos con bajos ingresos, sino también como un medio para reforzar el papel de las autoridades públicas en cuanto proveedoras activas de vivienda; de este modo, se aumentará la oferta total y se ejercerá una presión a la baja tanto sobre los costes de construcción como sobre los de vivienda.

3.18. Por lo general, los inquilinos e inquilinas no pueden elegir su propio sistema de calefacción, pero debe pasarse gradualmente a sistemas de calefacción y refrigeración sostenibles como parte de la transición energética. Si bien existen medidas de protección contra la desconexión de los hogares de las redes de electricidad y gas, no hay requisitos mínimos equivalentes para la calefacción y la refrigeración urbanas. Las resoluciones de contratos en este ámbito suelen dejar las viviendas inhabitables y, en la práctica, provocan que se pierda una vivienda. El CESE considera que este hecho es inaceptable y pide unas normas mínimas en los Estados miembros.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. El CESE aboga por la creación de un mecanismo para calcular la demanda mínima de energía sobre la base de los datos de los edificios y los hogares, a fin de lograr un proceso uniforme de recogida de datos en todos los niveles de gobernanza. Eurostat debería desempeñar un papel más destacado, en coordinación con las oficinas nacionales de estadística y las autoridades locales, para que los datos de los hogares puedan recopilarse de manera eficaz.

3.20. Los propietarios tienen la facultad de decidir si sustituyen un sistema de calefacción sin tener que pagar los costes de calefacción ni ningún impuesto asociado sobre el carbono en el marco del régimen de comercio de derechos de emisión (RCDE 2). Para crear más incentivos y proteger a inquilinos e inquilinas con bajos ingresos y en situación de pobreza energética frente a los aumentos excesivos de los alquileres, los propietarios de viviendas cuya calefacción funcione con combustibles fósiles deben soportar parte de los costes del carbono del régimen de comercio de derechos de emisión para los edificios y estar sujetos a tipos más elevados en el caso de edificios con baja eficiencia energética. Al mismo tiempo, son necesarias herramientas de apoyo adecuadas para que todas las personas puedan mejorar la eficiencia térmica, energética, hídrica y de saneamiento de sus viviendas, incluso los propietarios privados que no pueden permitírselo, con garantías de que las ayudas públicas lleguen a inquilinos e inquilinas.

3.21. Como se afirma en Dictámenes anteriores ([13]), las ayudas a la vivienda deben dar prioridad, dependiendo del caso, a las reconversiones, las renovaciones o las nuevas construcciones, promover métodos de construcción climáticamente neutros y eficientes en el uso de los recursos, y garantizar que las obras de edificación (y de renovación) integren en gran medida la circularidad, viviendas colectivas y enfoques de movilidad alternativa que mejoren la calidad de vida de las personas.

3.22. La inversión privada debe movilizarse a través de mecanismos innovadores. El CESE reconoce el papel que pueden desempeñar las asociaciones público-privadas a la hora de ampliar la disponibilidad de viviendas asequibles en determinadas circunstancias. Cuando se combinan con un marco jurídico y fiscal claro que prevea un análisis *ex ante* obligatorio de la relación entre costes y prestaciones, la revelación integral de pasivos, la participación en los beneficios, la garantía contractual de precios asequibles y las salvaguardias sociales y medioambientales (como criterios de sostenibilidad, mecanismos de estabilización de los alquileres, protecciones exigibles para inquilinos e inquilinas), las asociaciones público-privadas pueden redundar en beneficio tanto de las empresas como de la sociedad. El modelo de beneficios limitados en el ámbito de la vivienda es un gran ejemplo de este tipo de cooperación.

3.23. El CESE reitera la necesidad de que los Estados miembros presenten planes sociales para el clima y cumplan los compromisos establecidos en ellos. Las medidas incluidas en estos planes deben evaluarse en detalle y su aplicación debe ser objeto de seguimiento. Al mismo tiempo, considera que el Fondo Social para el Clima, el Fondo de Transición Justa y el FSE+ distorsionan por defecto el mercado —al aumentar de manera artificiosa los precios de renovación y construcción—, por lo que su dotación debe incrementarse en el próximo MFP, y que los futuros flujos de financiación de la UE para las renovaciones ecológicas deben ponerse directamente a disposición de los hogares y las familias en situación de necesidad.

3.24. El CESE considera que una vivienda asequible y sostenible desde el punto de vista energético y climático constituye un instrumento clave para hacer frente a la pobreza energética. Los elevados precios de la energía suponen una carga para los hogares vulnerables y son perjudiciales para la competitividad ([14]), por lo que el CESE pide que se abandone el modelo de orden de mérito para que los consumidores y la economía se beneficien de los menores costes marginales de las energías renovables y se garantice a los hogares vulnerables un suministro básico de energía a precios regulados asequibles. Además, exige una comprensión común a escala de la Unión de la pobreza energética ([15]) con un indicador adicional de verano, puesto que el actual enfoque centrado únicamente en la calefacción ya no refleja la realidad del estrés térmico.

3.25. Para combatir la pobreza energética, son necesarias medidas tanto estructurales como relacionadas con los ingresos —entre las que figuran la renovación de edificios, la disminución del consumo de energía y el refuerzo de la alfabetización energética— que deben ponerse en práctica a través de ventanillas únicas dotadas de personal suficiente. Los Estados miembros deben proteger a los hogares frente a los picos injustificados de los precios de la energía, a través de mecanismos de crisis y la prohibición de desconectar a los hogares vulnerables.

Bruselas, 18 de marzo de 2026.

El Presidente
del Comité Económico y Social Europeo
Séamus BOLAND

([13]) Véase asimismo DO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Informe Draghi: *Chapter 3 – A joint decarbonisation and competitiveness plan*, 2024.
([15]) DO C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

ANEXO

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

Enmienda 1

TEN/866

Luchar contra la escasez de vivienda mediante políticas orientadas a las familias para una vivienda asequible y sostenible

Presentada por:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punto 3.7

Modifíquese de la manera siguiente:

Dictamen de la Sección	Enmienda
El CESE reitera la necesidad de abordar —con arreglo al principio de subsidiariedad— las graves deficiencias en el sector de la vivienda[1], entre otras cosas, mejorando las condiciones marco —como la recopilación de datos, la coordinación, los procedimientos de aprobación, las normas de ordenación del uso del suelo—, ***consagrando un derecho a una vivienda asequible en el Derecho primario de la UE,*** proporcionando financiación suficiente o prestando una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad.	El CESE reitera la necesidad de abordar —con arreglo al principio de subsidiariedad— las graves deficiencias en el sector de la vivienda[1], entre otras cosas, mejorando las condiciones marco —como la recopilación de datos, la coordinación, los procedimientos de aprobación, las normas de ordenación del uso del suelo—, proporcionando financiación suficiente o prestando una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad.
[1] Véanse DO C 486 de 21.12.2022, p. 185, TEN/784, DO C, C/2025/771, 11.2.2025, entre otros.	[1] Véanse DO C 486 de 21.12.2022, p. 185, TEN/784, DO C, C/2025/771, 11.2.2025, entre otros.

Exposición de motivos

La política de vivienda es una competencia nacional y no sería legítimo que la UE ampliara sus competencias a un ámbito cuya gestión incumbe en la actualidad a los Estados miembros. Los aspectos clave relacionados con la vivienda, como, por ejemplo, la normativa, la oferta de vivienda social, la legislación sobre alquileres y las subvenciones, están profundamente arraigados en los ordenamientos jurídicos nacionales, y esto debe respetarse. Además, los gobiernos nacionales y locales están mejor situados para diseñar estas políticas, ya que tienen un conocimiento más profundo de sus mercados de la vivienda, cuya situación es muy diversa en la UE.

Resultado de la votación:

Votos a favor:	87
Votos en contra:	109
Abstenciones:	7

Enmienda 2

TEN/866

Luchar contra la escasez de vivienda mediante políticas orientadas a las familias para una vivienda asequible y sostenible

Presentada por:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Punto 1.1

Modifíquese de la manera siguiente:

Dictamen de la Sección	Enmienda
El Comité Económico y Social Europeo (CESE) acoge favorablemente el Plan Europeo de Vivienda Asequible, pero insta a la Comisión a que presente con celeridad las iniciativas anunciadas y a que adopte medidas mucho más ambiciosas para hacer frente a la crisis estructural de la vivienda, entre las que podrían figurar mejores condiciones marco, ***un derecho a una vivienda adecuada y asequible en el Derecho primario de la Unión,*** financiación suficiente y una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad. Se muestra crítico con la ausencia de directrices claras sobre el uso del suelo y la ordenación del territorio, los riesgos de expansión urbana y de retroceso climático y el papel poco relevante que desempeñan las ciudades, las regiones y los entes locales. Además, pide una estrategia de desarrollo rural eficaz y herramientas con capacidad demostrada, que vayan acompañadas de un porcentaje obligatorio de viviendas de alquiler social y de viviendas asequibles.	El Comité Económico y Social Europeo (CESE) acoge favorablemente el Plan Europeo de Vivienda Asequible, pero insta a la Comisión a que presente con celeridad las iniciativas anunciadas y a que adopte medidas mucho más ambiciosas para hacer frente a la crisis estructural de la vivienda, entre las que podrían figurar mejores condiciones marco, financiación suficiente y una mayor atención a la juventud, las familias y la sostenibilidad. Se muestra crítico con la ausencia de directrices claras sobre el uso del suelo y la ordenación del territorio, los riesgos de expansión urbana y de retroceso climático y el papel poco relevante que desempeñan las ciudades, las regiones y los entes locales. Además, pide una estrategia de desarrollo rural eficaz y herramientas con capacidad demostrada, que vayan acompañadas de un porcentaje obligatorio de viviendas de alquiler social y de viviendas asequibles.

Exposición de motivos

La política de vivienda es una competencia nacional y no sería legítimo que la UE ampliara sus competencias a un ámbito cuya gestión incumbe en la actualidad a los Estados miembros. Los aspectos clave relacionados con la vivienda, como, por ejemplo, la normativa, la oferta de vivienda social, la legislación sobre alquileres y las subvenciones, están profundamente arraigados en los ordenamientos jurídicos nacionales, y esto debe respetarse. Además, los gobiernos nacionales y locales están mejor situados para diseñar estas políticas, ya que tienen un conocimiento más profundo de sus mercados de la vivienda, cuya situación es muy diversa en la UE.

Resultado de la votación:

Votos a favor:	87
Votos en contra:	109
Abstenciones:	7