



Modelo de Parlamento Europeo

1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

Experto: Guillermo Tudela - Grupo Sorolla

Guillermo Tudela Gallego. Grupo Sorolla Educación

Email: gtudela@gruposorolla.es

Introducción

La **crisis de la vivienda** es uno de los problemas sociales más importantes de la Unión Europea, ya que el incremento desproporcionado de los precios de compra y alquiler ha hecho que acceder a una vivienda digna resulte cada vez más difícil para las rentas medias y bajas.

El artículo 34 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea «reconoce y respeta el derecho a la ayuda social y a la ayuda para la vivienda para garantizar una existencia digna». Sin embargo, la vivienda, además de ser un **derecho fundamental**, también es un bien sujeto a las leyes del mercado. Esta dualidad plantea un dilema respecto al papel que deben desempeñar los poderes públicos para garantizar su accesibilidad.

La política de la vivienda es una competencia nacional, pues debe adaptarse a las diferencias regionales. Por tanto, no es viable una política común europea, pero la **Unión Europea debe desempeñar un papel importante**, ya que puede y debe coordinar y apoyar financieramente la acción de los Estados miembros.

En esta presentación del tema, primero se contextualiza la gravedad de la crisis, mostrando cómo afecta a la vida cotidiana de los ciudadanos europeos. A continuación, se señalan algunas de las posibles causas que han contribuido a su desarrollo y, por último, se analizan las alternativas de política pública, junto con el papel que podría desempeñar la Unión Europea en la aplicación de soluciones.

Contexto

La crisis de la vivienda se produce porque existe un desajuste entre el coste de la vivienda y la renta de los hogares. Las personas con rentas medias y bajas son cada vez más **vulnerables económicamente**, ya que el alto precio de la vivienda les obliga a destinar gran parte de sus ingresos a su pago, lo que limita su capacidad para afrontar otros gastos. Esta situación afecta especialmente a muchos **jóvenes**, que ven cómo se pospone su emancipación.

Muchos optan por compartir piso, lo que puede provocar **hacinamiento**, que se produce cuando varias personas se ven obligadas a compartir espacios reducidos. Esta situación puede afectar negativamente al bienestar físico y mental de los habitantes y limitar su autonomía.



Modelo de Parlamento Europeo

1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

Cuando ni siquiera esta opción es posible, terminan en la calle o en albergues de emergencia, lo que se conoce como **sinhogarismo**. Es decir, se quedan sin hogar, cuando paradójicamente hay millones de viviendas desocupadas.

Además, la inaccesibilidad a la vivienda contribuye a la desigualdad social, fomenta la gentrificación, limita la movilidad laboral y académica, retrasa proyectos vitales, etc. A largo plazo, estos efectos tienen **consecuencias negativas para la economía**, ya que dificultan la plena participación de ciudadanos y trabajadores en el mercado laboral y en la sociedad. De hecho, esta situación ha generado un gran malestar que ha derivado en protestas masivas para exigir viviendas dignas.

Esta crisis es el resultado de la combinación de diversos factores. En primer lugar, Europa se enfrenta a un **déficit de oferta de viviendas** en las zonas más tensionadas, es decir, las zonas económicas más dinámicas, como las grandes ciudades y las zonas turísticas. Una de las razones es que la construcción de viviendas nuevas ha disminuido debido al encarecimiento de los materiales de construcción, la falta de mano de obra cualificada, la escasez y encarecimiento del suelo urbanizable, la lentitud de los trámites urbanísticos y administrativos, la reducción de la inversión pública en vivienda social, etc. Por todo ello, no solo hay poca construcción de obra nueva, sino que su precio la hace inaccesible para la mayoría de la población. Otra de las razones de la escasez de viviendas es el auge del turismo y las plataformas de alquiler vacacional, que ha provocado que una parte del parque inmobiliario se destine a alquileres de corta duración, lo que reduce su disponibilidad para residencia habitual.

Por otra parte, la **demanda de vivienda aumenta** debido a factores demográficos y sociales. El incremento de la población, motivado en parte por los flujos migratorios, así como la proliferación de hogares más pequeños, incluyendo familias monoparentales y hogares unipersonales, aumenta la necesidad de viviendas. Por ejemplo, muchos jóvenes, tras periodos de inestabilidad laboral y crisis económicas, buscan ahora emanciparse y acceder a una vivienda propia. A esto se suma que, en un contexto de alquileres elevados y precios de la vivienda en constante aumento, la compra se percibe como la opción más ventajosa a largo plazo. Esta percepción, sumada a un entorno de tipos de interés bajos, ha provocado que el coste de las hipotecas disminuya, lo que anima a comprar inmuebles.

Sin embargo, muchos expertos coinciden en señalar que la raíz del problema radica en la **mercantilización de la vivienda**. El mercado inmobiliario no la considera un derecho, sino un activo para la inversión y la especulación financiera. La vivienda y el suelo son bienes muy rentables y seguros, ya que son escasos e irremplazables. Su valor tiende a aumentar de manera casi automática, con independencia de la actividad



1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

del propietario o del incremento de los salarios. De hecho, una subida salarial o un incremento de las ayudas probablemente sería absorbido por el mercado, por lo que el desequilibrio entre la oferta y la demanda se mantendría. En resumen, la alta rentabilidad del mercado inmobiliario provoca que los rentistas, los fondos de inversión y los bancos concentren la propiedad anteponiendo sus beneficios económicos al respeto del al derecho a la vivienda.

Principales enfoques

La solución a la crisis europea de vivienda no es sencilla. Quienes defienden la **intervención estatal** sostienen que la vivienda es una necesidad básica que el mercado, por sí solo, no puede garantizar. Por ello, entre otras medidas, proponen aumentar el parque de vivienda pública, aplicar impuestos a las viviendas vacías para desincentivar la especulación, ofrecer compensaciones fiscales, limitar los alquileres, regular el alquiler turístico y promover la rehabilitación energética de edificios, lo que también generará beneficios sociales y ambientales adicionales.

Desde la perspectiva del **libre mercado**, se advierte que una intervención excesiva desincentivaría la inversión privada y reduciría la oferta. Para ellos, la solución pasa por fomentar la construcción de viviendas mediante la reducción de obstáculos regulatorios, la promoción de la inversión privada y la eliminación de controles de precios y gravámenes. Es decir, para evitar la falta de vivienda habría que construir más.

Sin embargo, la construcción de más viviendas no garantiza que estas sean asequibles, ya que los inversores y promotores no buscan cubrir esa necesidad social, sino obtener la máxima rentabilidad. Por tanto, aunque se construyeran o rehabilitaran más viviendas, estas probablemente serían tan caras que seguirían siendo inaccesibles. Por ello, la experiencia europea parece sugerir que las **soluciones intermedias** pueden ser más eficaces. Es decir, modelos en los que se combina lo mejor de la intervención pública y la dinámica del mercado privado. De esta forma, se garantizan viviendas asequibles sin frenar la dinámica económica del mercado.

Un ejemplo podría ser la política de vivienda de la **ciudad de Viena**. Esta política ha demostrado ser muy efectiva para reducir la presión sobre los precios del mercado inmobiliario. Lo consigue ofreciendo viviendas asequibles fuera del circuito especulativo. De hecho, el 60 % de la población vive en viviendas sociales o en cooperativas subvencionadas y gestionadas directamente por el Ayuntamiento, lo que garantiza precios accesibles sin necesidad de intervenir directamente en el mercado libre.



1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

Para afrontar la crisis de la vivienda, es necesario analizar y adaptar modelos de políticas europeas exitosas, con el fin de diseñar estrategias que garanticen el acceso a una vivienda asequible y promuevan una transformación social profunda. Esto significa que **la crisis es una oportunidad** para fomentar la creación de comunidades más inclusivas que integren a diversos colectivos y que, mediante la inversión en eficiencia energética y materiales sostenibles, se adapten a los desafíos futuros, como el cambio climático.

La Unión Europea debe asumir un papel importante en la búsqueda de soluciones, ya que, si bien la política de vivienda es principalmente responsabilidad de los Estados miembros, la UE debe actuar como coordinadora, financiadora y reguladora. Para ello, ya está adoptando diversas iniciativas. Así, por ejemplo, la Comisión Europea tiene previsto presentar en 2026 un **Plan Europeo de Vivienda Asequible** y, en diciembre de 2024, el Parlamento Europeo creó la **Comisión Especial sobre la Crisis de Vivienda en la Unión Europea** con el objetivo de situar la vivienda en el centro de la agenda política y legislativa de la Unión Europea.

La UE está movilizando fondos y creando instrumentos financieros con el fin de ampliar la oferta de viviendas asequibles y promover proyectos sostenibles y eficientes. También fomenta la cooperación entre países, aborda aspectos problemáticos del mercado, como la especulación y el alquiler turístico, y protege a los grupos más vulnerables. Su función no es sustituir a los gobiernos nacionales, sino impulsar y coordinar políticas conjuntas que fomenten la inversión, la innovación y la equidad social, y que conviertan el derecho a la vivienda en una realidad al alcance de todos los ciudadanos europeos.

Preguntas clave.

¿Debe la vivienda considerarse un derecho exigible por ley en la Unión Europea? Esta pregunta es fundamental, ya que aborda el fundamento legal y moral de las políticas de vivienda de la Unión Europea.

¿Hasta qué punto debe intervenir el Estado en el mercado inmobiliario para garantizar la asequibilidad de la vivienda? Esta cuestión busca encontrar el equilibrio entre la intervención estatal y el libre mercado para conseguir vivienda disponible a coste asequible.



1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

¿Qué modelos europeos de vivienda asequible podrían adaptarse con éxito a otros países de la Unión Europea? El objetivo es identificar soluciones prácticas y efectivas que ya se han probado en otros contextos europeos para facilitar la transferencia de conocimientos y políticas exitosas.

¿Es viable aplicar impuestos a las viviendas vacías para frenar la especulación? Esta es una cuestión interesante que merece la pena evaluar para diseñar medidas concretas contra la especulación inmobiliaria y analizar su posible impacto en el aumento de la oferta de viviendas disponibles.

¿Cómo afecta la crisis de la vivienda a los jóvenes y a la evolución demográfica de Europa? Esta pregunta busca comprender las consecuencias a largo plazo de la crisis de la vivienda en la estructura demográfica y la estabilidad social de Europa.

¿Qué papel debería desempeñar la Unión Europea en la coordinación de políticas de vivienda? Esta pregunta cuestiona el papel de la UE para facilitar una respuesta coordinada y efectiva a nivel continental que asegure la coherencia y el apoyo entre los Estados miembros.

Conclusión

La crisis de la vivienda en la Unión Europea no solo supone un reto social, sino también una grave amenaza para la competitividad y la cohesión territorial de la UE. El constante aumento de los precios, la escasez de vivienda pública y la presión ejercida por factores como el turismo urbano o la especulación financiera han creado una situación crítica que afecta especialmente a los jóvenes y a los colectivos más vulnerables. Cada vez menos gente puede permitirse comprar una casa, como hicieron sus padres y abuelos. El debate sobre si la vivienda debe considerarse un derecho fundamental o un bien de mercado sigue generando posiciones encontradas.

El debate sobre si la vivienda debe considerarse un derecho fundamental o un bien de mercado sigue generando posiciones encontradas. La intervención pública parece necesaria para corregir los fallos estructurales, ya que lo que está en juego es la cohesión social, la competitividad económica y la confianza de la ciudadanía en las instituciones europeas. La respuesta de la Unión Europea, que tradicionalmente ha tenido competencias limitadas en esta materia, ha evolucionado hacia un papel más activo y coordinado.

Europa tiene ahora una oportunidad histórica para redefinir su política de vivienda y situarla al mismo nivel que otros derechos básicos reconocidos. Es el momento de impulsar un cambio político que permita aprovechar esta crisis para



Modelo de Parlamento Europeo

1.- Comisión de Empleo y Asuntos Sociales

Crisis de la vivienda en la UE

construir una sociedad más justa. Es el momento de impulsar un cambio político que aproveche esta crisis para construir una sociedad más justa.

Fuentes y enlaces recomendados

[European Parliament. \(2025, August 20\). Explained: How the EU can help to fix the housing crisis \[Video\].](#)

[La crisis de la vivienda en la Unión Europea | Fichas temáticas sobre la Unión Europea | Parlamento Europeo](#)

[Aumento de los costes de la vivienda en la UE: los hechos \(infografía\) | Temas | Parlamento Europeo](#)

[Hacer que la vivienda sea asequible - Comisión Europea](#)

[Plan europeo de vivienda asequible](#)

[Homelessness - European Commission](#)

[Prácticas probadas y comprobadas · Housing Europe](#)

[Los precios de la vivienda en Europa se reactivan por el giro en la política monetaria](#)

[Especial vivienda | Un clamor que exige respuesta | Vivienda | Economía | EL PAÍS](#)