

# **VIVIENDA DIGNA, SOSTENIBLE Y ASEQUIBLE PARA TODAS LAS PERSONAS**





# Introducción: El acceso a la vivienda es un derecho humano

Todas las personas merecen acceso a una vivienda digna, sostenible y asequible. No se trata de un privilegio, sino de un derecho humano fundamental. Sin embargo, toda Europa está atravesando una profunda crisis de vivienda. Mientras la ciudadanía tiene dificultades para pagar las facturas, los especuladores compran edificios enteros y los caseros desalojan a sus inquilinos sin impedimentos. Las familias se ven obligadas a gastar casi la mitad de sus ingresos solo para tener un techo<sup>1</sup>, mientras millones de jóvenes quedan totalmente fuera del mercado de la vivienda. Desde 2010, los precios de la vivienda en la UE han aumentado un 55,4 % y los alquileres un 26,7 %<sup>2</sup>. En muchas ciudades los precios están aumentando entre un 10 % y un 20 % anualmente, a una velocidad mucho más alta de la que lo hacen los salarios y la inflación<sup>3</sup>. Cada vez hay más personas sin hogar. En una noche cualquiera, en la UE hay 1.3 millones de personas sin techo, casi 400 000 de ellas son niños y niñas<sup>4</sup>. La pobreza energética afecta a 47,5 millones de europeos y los obliga a elegir entre tener calefacción o comprar comida; en ese grupo se incluye a casi 24 millones de trabajadores<sup>5</sup>. Mientras tanto, cada año se producen más de 100 000 muertes a causa de viviendas inadecuadas y varios millones de personas se ven afectadas por moho, contaminantes peligrosos o estructuras poco seguras<sup>6</sup>.

Esta crisis de la vivienda no es casual, sino que es el resultado de decisiones políticas que dan prioridad a los beneficios por encima de las personas. En términos con-

cretos, esto significa desregulación y falta de supervisión reglamentaria que da poder a los especuladores. Significa que las inversiones estatales en vivienda social son insuficientes, y que las normativas de la UE a menudo consideran la vivienda un bien financiero, en vez de considerarla el hogar de las personas. Ya hemos visto lo que sucede cuando la vivienda se trata únicamente como un producto sin valor social. La crisis subprime de 2007 y 2008, resultado de una burbuja inmobiliaria, dejó miles de edificios inacabados y tensionó en extremo la economía de toda la UE. Si bien a veces es necesario construir viviendas nuevas, la mayor parte de las viviendas que se necesitan en Europa ya existen. Lo primero debe ser rehabilitar y reconvertir esas viviendas, de lo contrario estaremos cubriendo de cemento sobre los últimos espacios verdes que nos quedan y perjudicando al medio ambiente del que dependemos.

La situación ha llegado al límite. El acceso a la vivienda debe garantizarse como un derecho humano fundamental en toda la Unión Europea. Se trata de más que tabiques y techos: se trata de dignidad, justicia y la posibilidad de construir una vida. Nuestra visión es clara: luchamos por una Europa en la que no haya nadie sin hogar, en la que los alquileres sean justos, en la que tanto jóvenes como mayores puedan vivir en hogares seguros, salubres, con calefacción y electricidad generada con energía renovable. La vivienda debe ser para las personas, no para generar beneficios.

1 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

2 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250408-1#:~:text=In%20the%20fourth%20quarter%20of,%25%20and%20rents%20by%200.6%25>

3 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-08042025-ap>

4 [https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th\\_overview/Rapport\\_-\\_EN.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Rapport_-_EN.pdf)

5 <https://etuc.org/en/pressrelease/10-million-more-workers-cant-heat-their-homes#:~:text=But%20the%20latest%20figures%20show,of%20them%20are%20in%20employment>.

6 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

# Un plan europeo de vivienda asequible que siente una base sólida para todas las personas

**El Grupo de Los Verdes/ALE exige un plan de vivienda asequible que reconozca la magnitud de esta crisis. Dicho plan debe garantizar que todas las viviendas de Europa sean dignas, sostenibles y asequibles. Es urgente dejar de abordar la vivienda como un negocio rentable. Necesitamos impulsar la vivienda social y asequible a fin de acabar con el problema del sinhogarismo para el año 2030 y para garantizar que todas las personas tengan acceso a un lugar salubre al que puedan llamar hogar.**

**El Plan europeo de vivienda asequible debe tener los siguientes objetivos:**

- 1** Construir viviendas para las personas, no para generar beneficios.
- 2** Acabar con el problema del sinhogarismo para 2030: nadie debería dormir en la calle.
- 3** Ampliar la vivienda social para crear vecindarios inclusivos y prósperos.
- 4** Garantizar que las viviendas sean un refugio, no un peligro para la salud.
- 5** Evitar que las personas tengan que elegir entre pagar la calefacción o comprar comida.
- 6** Garantizar «vivienda para todas las personas» implica igualdad de acceso.
- 7** Dar poder a las autoridades locales y regionales para que se conviertan en los principales agentes y garantes de un sistema de vivienda digna, sostenible y asequible en la Unión Europea.



# 1 Vivienda para las personas, no para generar beneficios

Las casas no son fichas de póker que pueden intercambiar los fondos de alto riesgo. Sin embargo, eso es lo que está sucediendo en toda Europa: bancos, sociedades de capital privado y grandes inversores están comprando edificios enteros de pisos y, así, están convirtiendo hogares en activos financieros. Esta financiarización ha llevado los alquileres y los precios de las viviendas a unos niveles inalcanzables para las personas comunes y corrientes.

La explosión de alquileres turísticos, como los de la plataforma AirBnB, está acabando con la disponibilidad de viviendas en nues-

ras ciudades, haciendo los alquileres más precarios y aumentando los precios hasta unos niveles insostenibles. Las familias se ven forzadas a abandonar sus vecindarios, mientras los caseros se enriquecen. En algunas ciudades, los alquileres están aumentando entre un 10 % y un 20 % anual, lo que deja a las personas sin más opción que mudarse cada vez más lejos de sus centros de trabajo, sus centros educativos y sus comunidades.

**A fin de acabar con la financiarización y la especulación del mercado inmobiliario, el plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Garantizar la asequibilidad** con la introducción de un marco jurídico vinculante según el cual **ningún hogar de la UE se vea obligado a destinar más del 30 % de su ingreso mensual a gastos de vivienda**, y proporcionar apoyo prioritario adicional para hogares de rentas bajas que pueden tener dificultades para destinar a esos gastos el 10 % o el 20 % de sus ingresos.
- 2 Aplicar mecanismos de control de alquileres** en zonas en las que hay escasez de vivienda para detener las escaladas de precios especulativas y mantener unos alquileres acordes a los ingresos de la ciudadanía.
- 3 Impulsar la inversión en viviendas públicas con la introducción de un Fondo de la UE para la Vivienda** y garantizar que el gasto público de los gobiernos de la UE en vivienda digna, sostenible y asequible esté **exento de las normas de la deuda en virtud del Pacto de Estabilidad y Crecimiento (PEC) de la UE**. Se debe dar prioridad a la reconversión, la renovación y el uso eficiente del parque de viviendas públicas y privadas que ya existen y que están desocupadas. Las nuevas construcciones deben cumplir con el objetivo de la UE de que haya una «ocupación neta cero del suelo de aquí a 2050 evitando construir en zonas naturales, agrícolas y forestales.
- 4 Luchar contra la especulación** mediante impuestos a viviendas vacías y segundas viviendas, y con la prohibición de los alquileres turísticos<sup>7</sup> de propiedades de inversores profesionales o de grandes propietarios, en particular en zonas tensionadas. Las autoridades locales deben tener la facultad de imponer moratorias temporales a la adquisición de viviendas para uso no residencial o con fines exclusivos de inversión. Se debe crear a nivel de la UE un Registro de transparencia para bienes inmuebles que permita consultar la titularidad real y prevenir el blanqueo de dinero y la acumulación con fines especulativos. Por otro lado, se deben aplicar estrictas normas prudenciales para que nunca vuelva a producirse una burbuja inmobiliaria en Europa.
- 5 Dar prioridad a los proveedores de viviendas que beneficien directamente a las personas:** se debe dar prioridad a los proveedores de viviendas públicas, sin fines de lucro y con beneficios limitados, y se les debe ofrecer acceso a préstamos sin intereses.

<sup>7</sup>

La Corte di giustizia dell'Unione europea (CGUE) ha riconosciuto la legittimità di regolamentare le locazioni a breve termine per preservare l'interesse pubblico nell'assicurare un approvvigionamento sufficiente di unità abitative residenziali, una varietà sociale dell'assetto abitativo e canoni di locazione a costi economicamente accessibili. L'applicazione della giurisprudenza della CGUE rimane debole a causa dell'approccio controverso ed eccessivamente rigido della Commissione europea, che sta duramente restringendo gli interventi normativi da parte degli Stati membri (Fonte: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>)



## 2 Acabar con el problema del sinhogarismo para 2030: nadie debería dormir en la calle

Vivimos en el periodo más próspero de la historia, pero el número de personas sin techo en Europa ha alcanzado máximos históricos. La escasez de viviendas asequibles, combinada con la precariedad laboral, los desahucios y la insuficiente protección social

están llevando a más y más personas a vivir en la calle.

**A fin de acabar con esta situación para 2030, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Garantizar que la UE y sus Estados miembros den prioridad a un sistema de vivienda que garantice un hogar permanente a quienes lo necesiten.**
- 2 Hacer del derecho a la vivienda un derecho efectivo y exigible** para garantizar que las personas que lo necesitan puedan reclamar su derecho a tener una vivienda adecuada mediante mecanismos jurídicos y administrativos accesibles.
- 3 La UE debe prohibir los desahucios, incluidos los que se realizan con fines de renovación, que no ofrecen alternativas a quienes habitan la vivienda.** Debe prohibir que se suspenda el suministro eléctrico a consumidores vulnerables y a todos los ciudadanos en casos de crisis, como la reciente crisis de energía o la de la pandemia de COVID.
- 4 Destinar suficientes fondos del presupuesto de la UE a la Plataforma europea para combatir el sinhogarismo** y crear sinergias sólidas entre dicha Plataforma, la primera Estrategia de la UE de lucha contra la pobreza, el Plan de Acción del Pilar Europeo de Derechos Sociales y el futuro Plan europeo de vivienda asequible.

### **3 Ampliar la vivienda social para crear vecindarios inclusivos y prósperos**

Los gobiernos europeos llevan décadas sin invertir suficiente en viviendas sociales. El parque de viviendas públicas se ha venido, se ha desatendido o ha dejado de recibir fondos suficientes, lo cual ha dejado a millones de personas sin acceso a hogares dignos, sostenibles y asequibles. En el pasado, en vez de favorecer la inclusión, una mala gestión de las viviendas sociales ha conducido a la segregación y el aislamiento de grupos vulnerables y socialmente des-

favorecidos (incluidas personas de rentas bajas, familias monoparentales, personas migrantes y comunidades gitanas). Hoy en día, la UE se enfrenta a un enorme déficit de inversiones en vivienda social que, según los cálculos, es de cientos de miles de millones de euros.

**Para ampliar el parque de vivienda social, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Priorizar los proyectos de vivienda social en las inversiones públicas, con planes urbanísticos dirigidos a crear vecindarios inclusivos y prósperos, con acceso a servicios educativos, sanitarios y de transporte, con la finalidad de contrarrestar la segregación.** La UE debe establecer condiciones jurídicamente vinculantes para garantizar que la vivienda social sea de propiedad pública, asequible y sostenible a largo plazo. La asignación de viviendas sociales se debe realizar con transparencia y con base en normas claras relacionadas con los ingresos, las necesidades locales y la inclusión social.
- 2 Deben revisarse las normas de las ayudas estatales y ampliarse la definición de «vivienda social» para referirse a vivienda digna, sostenible y asequible dirigida principalmente a satisfacer las necesidades de las comunidades marginadas, así como de los hogares de rentas bajas y medias.** Un nuevo marco jurídico de ayuda estatal debe garantizar que la «vivienda social» respalte la regeneración urbanística y el desarrollo territorial sostenible.
- 3 Crear un «Fondo europeo de garantía de acceso a la vivienda» para que los inquilinos no tengan que enfrentarse a barreras injustificadas para alquilar una vivienda y disfruten de más protección frente a la subida de alquileres.**
- 4 Reconocer la aporofobia** y garantizar que los Estados miembros establezcan un marco basado en los derechos para proteger a las familias que sufren discriminación a causa de su situación socioeconómica.

## 4 La vivienda debe ser un refugio, no un peligro para la salud

El lugar donde vivimos debería ser el más seguro en nuestra vida, pero para muchos europeos constituye una amenaza diaria. Sucesos trágicos, como el derrumbamiento de edificios en Marsella o el incendio en el barrio de Campanar en Valencia demuestran lo que ocurre cuando se ignoran la salud y la seguridad de las personas. En toda la UE, millones de personas viven en lugares con moho o con humedades, inseguros o haci-

nados. Según cálculos de la Organización Mundial de la Salud (OMS), **en Europa cada año se producen 100 000 muertes** relacionadas con viviendas de mala calidad. Para las familias atrapadas en esa situación, el hogar no es un refugio, sino una amenaza para su salud.

**A fin de garantizar el derecho a una vivienda segura y salubre, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Poner en marcha una estrategia europea completa de hogares salubres** que reconozca que los hogares con buenas condiciones para la salud son tan importantes como los hospitales o las escuelas para el bienestar de la población.
- 2 Adoptar a nivel de la UE una definición de «vivienda precaria e insalubre».** La «calidad de la vivienda» debe formar parte de todas las políticas sanitarias y sociales en el ámbito de la UE. La «habitabilidad» debe constituir un requisito mínimo en toda la UE como piedra angular del derecho a una vivienda digna, tal como lo establecen las directrices de la OMS.
- 3 Fijar normas de habitabilidad para toda la UE:** garantizar que todas las viviendas en la UE cumplan con unos requisitos mínimos, que van desde el suministro de agua potable hasta la calefacción, la buena ventilación, seguridad contra incendios, luz natural y la ausencia de sustancias tóxicas, como amianto y plomo, que deben erradicarse. No se debe tolerar que viviendas de mala calidad se consideren «suficientemente buenas» para familias vulnerables.
- 4 Imponer inspecciones obligatorias de salud e higiene** para viviendas ocupadas por grupos en riesgo y marginados, así como para el entorno circundante. Ninguna familia debería vivir al lado de una fábrica contaminante o en un edificio que corra el riesgo de derrumbarse. Como parte de un derecho a la vivienda ejecutable, los inquilinos deben ser capaces de exigir inspecciones, denunciar condiciones poco seguras, y reclamar su derecho a que se les reubique si las autoridades no actúan.
- 5 La UE, sus Estados miembros y el Banco Central Europeo (BCE) deben destinar suficientes fondos y crear programas dirigidos a las comunidades de renta baja y que sufren pobreza energética.**

## 5 Nadie debería tener que elegir entre pagar la calefacción o comprar comida

Las facturas de energía suponen una parte importante de los gastos de un hogar, y los precios, volátiles, suben a un ritmo vertiginoso. El 75 % de los edificios de la UE son ineficientes en cuanto al consumo energético<sup>8</sup> y las familias vulnerables, con frecuencia, tienen que hacer frente a facturas desorbitadas por vivir en las viviendas con peor aislamiento térmico. El 75 % de la energía

consumida para calefacción y refrigeración todavía proviene de combustibles fósiles<sup>9</sup>, lo que socava los objetivos climáticos de la UE y nos hace depender de proveedores de fuera, amenazando así nuestra propia seguridad energética.

**Para combatir la pobreza energética, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Capacitar a la ciudadanía y a las comunidades para que produzcan su propia energía renovable.** Las disposiciones del Paquete de medidas sobre energía limpia y las del Objetivo 55 deben armonizarse y se deben garantizar los derechos de la ciudadanía y las comunidades para producir energía renovable, ser propietarias de ella y compartirla, incluso en viviendas sociales. Los inquilinos deben poder formar parte de comunidades de energía y tener el control de su calefacción y refrigeración. El dinero público debe dejar de dirigirse a los gigantes de los combustibles fósiles y, en vez de eso, destinarse a impulsar energías renovables y viviendas con buen aislamiento térmico.
- 2 Los hogares más vulnerables y con mayor pobreza energética deben tener prioridad en el acceso a fondos públicos para contribuir a la renovación de viviendas.** El Fondo Social para el Clima debe ampliarse y prolongarse, y los gobiernos de la UE deben reservar una parte del mismo para familias vulnerables.
- 3 La Estrategia europea para la construcción de viviendas, que formará parte del Plan europeo de vivienda asequible, debe aplicar los principios de la economía circular y garantizar una mayor protección laboral.** Los gobiernos de la UE deben garantizar que sus Planes nacionales de renovación de edificios (PNRE) se utilicen para mejorar los niveles promedio de eficiencia energética en el sector de viviendas residenciales, empezando por las menos eficientes, a fin de avanzar en relación con los objetivos de neutralidad climática de la Directiva de la UE relativa a la eficiencia energética de los edificios (DEEE).
- 4 Las renovaciones nunca deben perjudicar a los inquilinos, en particular cuando se realicen con fondos públicos. Tampoco se podrá desalojar a los inquilinos para que los propietarios lleven a cabo renovaciones.**

---

<sup>8</sup> [https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17\\_en](https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en)

<sup>9</sup> [https://cinea.ec.europa.eu/news-events/news/fossil-free-heating-and-cooling-actionheat-support-facility-opens-first-call-applications-2022-04-13\\_en](https://cinea.ec.europa.eu/news-events/news/fossil-free-heating-and-cooling-actionheat-support-facility-opens-first-call-applications-2022-04-13_en)

## 6 Viviendas para todas las personas significa acceso igualitario

Toda persona merece una vivienda segura y asequible, pero con frecuencia esa es el área en la que se observan mayores desigualdades. Las personas jóvenes, mayores, con discapacidad, de etnia gitana, migrantes, LGTBIQ+, de género no conforme, las mujeres y las familias monoparentales tienen un riesgo mucho más alto de vivir en

condiciones poco seguras, poco dignas y poco salubres, y también de sufrir violencia y sinhogarismo.

**A fin de garantizar modelos de vivienda accesibles, que no sean discriminatorios en cuanto al género y que respondan a las necesidades de la juventud, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Reforzar los derechos y las protección de los inquilinos:** garantizar contratos de alquiler justos y transparentes, y proteger a los inquilinos frente a la discriminación, los desalojos injustos y las prácticas abusivas, con derechos claros y ejecutables.
- 2 Adoptar una perspectiva integral y transversal para abordar todas las capas de discriminación que sufren las mujeres y las personas de género no conforme.** Una «política de vivienda orientada a las mujeres» debe tener en cuenta las necesidades específicas de seguridad y vida cotidiana de las mujeres.
- 3 Las personas jóvenes con situaciones financieras más precarias deben tener más acceso a hipotecas.** Respaldar la propiedad pública o sin fines de lucro de viviendas de estudiantes y vincularla a garantías y requisitos para garantizar que las viviendas de estudiantes siempre sean dignas, sostenibles y asequibles.
- 4 Garantizar la plena aplicación de los requisitos de accesibilidad en virtud de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.**

## 7 Dar poder a las autoridades locales y regionales para que se conviertan en los principales agentes y garantes de un sistema de vivienda digna, sostenible y asequible en la Unión Europea

La UE debe desempeñar un papel principal para ayudar a las autoridades locales y regionales a abordar la crisis de la vivienda. Dichas autoridades se encuentran en la mejor posición para asegurarse de que el Plan europeo de vivienda asequible se adecúe a las necesidades de la población y a sus propias realidades territoriales. A fin de garantizar que las acciones nacionales, re-

gionales y locales sean efectivas, la UE debe adoptar marcos reglamentarios, financieros y de coordinación política que sean útiles y eficaces.

**Con el objetivo de respaldar a las autoridades locales y regionales para que aborden la crisis de la vivienda, el Plan europeo de vivienda asequible debe:**

- 1 Proporcionar fondos de la UE directamente a las autoridades locales.** La política de cohesión debe ser un motor real para la vivienda digna, sostenible y asequible en todas las regiones de la UE, incluidas las más remotas. Esto significa que las autoridades locales y regionales no solo deben incluirse en el diseño y la ejecución del Plan de vivienda asequible, sino que también deben tener acceso directo a fondos de la UE, sin necesidad de pasar primero por los gobiernos nacionales. Cuando las ciudades, los municipios y las regiones estén en la mejor posición para ejecutar el plan, deben contar con la confianza y las capacidades necesarias para actuar.
- 2 La UE también debe reconocer las necesidades específicas de islas y regiones remotas a través de un estatuto especial de las islas de la UE** (sumado a un «Pacto insular», similar al Pacto rural) con la finalidad de garantizar medidas políticas y mecanismos de financiación apropiados. Esto debe incluir a las regiones más remotas de Europa, que se enfrentan a desafíos excepcionales para ofrecer viviendas asequibles, seguras y sostenibles.



60 rue Wiertz/Wiertzstraat 60  
1047 Brussels, Belgium  
[www.greens-efa.eu](http://www.greens-efa.eu)  
[contactgreens@ep.europa.eu](mailto:contactgreens@ep.europa.eu)