

viernes 11 de septiembre de 2026

Nuevas normas de la UE para ayudar a los entes locales a hacer frente a la crisis de la vivienda

La Comisión ha propuesto hoy la Ley de Vivienda Asequible para ayudar a los Estados miembros y a las ciudades a abordar el problema de la asequibilidad y disponibilidad de viviendas en las zonas que sufren las mayores presiones. La falta de vivienda asequible se ha convertido en una de las preocupaciones más urgentes para los europeos. Según el último Eurobarómetro, más del 50 % de los habitantes de las ciudades consideran que la vivienda es un problema inmediato y urgente en su lugar de residencia. La propuesta de hoy contribuye a dar respuesta a estas preocupaciones. La crisis de la vivienda también debilita nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa. Por lo tanto, es fundamental abordarla.

En algunas ciudades y destinos turísticos populares, donde la presión sobre la vivienda es mayor, el uso cada vez más frecuente de las viviendas para fines distintos a la residencia principal puede agravar los problemas locales de disponibilidad y asequibilidad. La Ley de Vivienda Asequible responde a estas preocupaciones localizadas. Otorga a las autoridades públicas seguridad jurídica a la hora de actuar, en función de las particularidades locales y dentro del marco de la legislación de la UE.

Algunos Estados miembros ya han adoptado medidas para aliviar estas presiones, pero se han enfrentado a retos jurídicos en relación con la compatibilidad con el Derecho de la UE. La Ley de Vivienda Asequible aporta claridad y previsibilidad, y responde a la petición de los Estados miembros y los municipios de contar con una mayor seguridad jurídica sobre cómo pueden actuar en el contexto del mercado único de la UE.

En palabras de la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen: «Hace un año prometí hacer frente al problema de la asequibilidad de la vivienda en Europa. Hoy damos un paso en esa dirección. Aportando mayor claridad y apoyo a las autoridades locales y a las comunidades, basándonos en las realidades locales. La falta de viviendas asequibles es motivo de preocupación para muchos de nuestros ciudadanos europeos. Los trabajadores esenciales y los estudiantes no pueden permitirse vivir en los lugares donde trabajan y estudian. Pero, sobre todo, se trata de una cuestión de equidad. Hoy estamos dando respuesta a las necesidades de todos los europeos».

Seguridad jurídica para las autoridades que protegen la asequibilidad y la disponibilidad de la vivienda

La Ley de Vivienda Asequible establece el primer marco común europeo de la historia para evaluar las medidas relacionadas con la vivienda que afectan al mercado único. Deja en manos de las autoridades competentes la decisión de actuar o no, así como la elección de las medidas que deban adoptarse. Las decisiones en materia de política de vivienda siguen siendo competencia de los ámbitos nacional, regional y local.

La Ley está concebida para proporcionar claridad jurídica a las autoridades, cuando decidan tomar medidas, en ámbitos sometidos a estrés en materia de vivienda, salvaguardando al mismo tiempo el mercado único y respetando plenamente el principio de subsidiariedad.

Las nuevas normas están concebidas para ayudar a las autoridades competentes a identificar las «zonas de vivienda tensionada» utilizando una metodología común. Cuando las autoridades decidan restringir el uso de la vivienda, por ejemplo, para alquileres de corta duración o viviendas desocupadas, deberán demostrar que ello contribuye a reducir las presiones locales sobre la vivienda y garantizar que las medidas sean específicas, necesarias y proporcionadas.

En cuanto a los alquileres de corta duración, cualquier medida debe centrarse en aquellas actividades que reducen el parque de viviendas disponibles para uso a largo plazo, especialmente cuando su magnitud, frecuencia o carácter comercial agraven la presión sobre el mercado de la vivienda. Antes de introducir restricciones, las autoridades también

deben demostrar que la actividad de alquiler de corta duración ha tenido un efecto adverso significativo en la asequibilidad o la disponibilidad de la vivienda durante al menos tres años, y que medidas menos restrictivas no serían igualmente eficaces. Además, deben aplicar y hacer cumplir el Reglamento sobre el alquiler de alojamientos de corta duración, incluidos los requisitos de registro y la eliminación o desactivación de los anuncios que no los cumplan y, cuando sea posible, utilizar los datos recopilados en virtud de dicho Reglamento para respaldar su evaluación.

Los alquileres de corta duración no son la única forma de uso no primario de la vivienda que puede agravar las presiones sobre la vivienda. Las autoridades también están adoptando medidas que tiene que ver con la adquisición o el uso de bienes inmuebles residenciales, por ejemplo, para hacer frente a segundas residencias o a vacantes prolongadas. La Ley de Vivienda Asequible también establece un marco más claro para este tipo de medidas. La Ley protege la seguridad jurídica y las expectativas legítimas: las condiciones relacionadas con la adquisición no pueden aplicarse con carácter retroactivo, deben establecerse disposiciones transitorias adecuadas y las medidas para hacer frente a la desocupación a largo plazo deben tener en cuenta los períodos justificados de no ocupación.

Para los residentes en zonas sometidas a presión, el objetivo es que las medidas adoptadas a nivel local estén mejor orientadas, se basen en datos más sólidos, se revisen periódicamente y vayan acompañadas de medidas para aumentar la oferta de vivienda. Los inversores y los propietarios de inmuebles que operan en varios mercados locales se beneficiarán de una mayor claridad sobre el marco jurídico de la UE.

La propuesta va acompañada de una Recomendación sobre la asequibilidad y la oferta de vivienda en zonas de vivienda tensionada. Apoya a las autoridades en sus esfuerzos por aumentar la oferta de vivienda en las zonas que más lo necesitan, agilizando los trámites de planificación y concesión de licencias para nuevas construcciones, la renovación y la reconversión de edificios, y facilitando la inversión. También se anima a las autoridades a concentrar estos esfuerzos en aumentar la oferta de vivienda a través de planes de aceleración de la vivienda. En conjunto, la propuesta legislativa y la Recomendación ayudan a las autoridades a preservar la asequibilidad y la disponibilidad de la vivienda, acelerando al mismo tiempo la oferta adicional de vivienda que necesita la UE. La Ley es un componente del Plan Europeo de Vivienda Asequible, junto con las nuevas normas sobre ayudas estatales para viviendas asequibles y la Estrategia Europea para la Construcción de Viviendas.

Próximas etapas

La propuesta legislativa se presentará ahora al Parlamento Europeo y al Consejo de conformidad con el procedimiento legislativo ordinario. Paralelamente, la Comisión seguirá colaborando estrechamente con los Estados miembros y todas las partes interesadas pertinentes para ejecutar el Plan Europeo de Vivienda Asequible.

Contexto

La Ley de Vivienda Asequible hace realidad lo anunciado por la presidenta Von der Leyen en su discurso sobre el estado de la Unión de septiembre de 2025, en el que anunció que la Comisión abordaría la cuestión de la asequibilidad de la vivienda mediante una iniciativa legislativa. Se trata de una iniciativa emblemática en el marco del Plan Europeo de Vivienda Asequible y complementa la acción de la UE para movilizar la inversión pública y privada en vivienda social y asequible y reducir el tiempo y el coste de la construcción y renovación de viviendas. También complementa las normas vigentes de la UE sobre alquileres de corta duración aplicables desde mayo de 2026, cuyo objetivo es mejorar la transparencia y el acceso a los datos, mientras que la Ley de Vivienda Asequible establece el marco para evaluar y justificar las medidas relacionadas con la vivienda.

Más información

[Preguntas y respuestas sobre la Ley de Vivienda Asequible](#)

[Ficha informativa](#)

Propuesta de Reglamento por el que se establece un marco de medidas en los Estados miembros para salvaguardar la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda

Recomendación de la Comisión sobre la asequibilidad y la oferta de la vivienda en zonas de vivienda tensionada

Hacer asequible la vivienda — Vivienda — Comisión Europea

Plan Europeo de Vivienda AsequibleCita(s):

«Hace un año prometí hacer frente al problema de la asequibilidad de la vivienda en Europa. Hoy damos un paso en esa dirección. Aportando mayor claridad y apoyo a las autoridades locales y a las comunidades, basándonos en las realidades locales. La falta de viviendas asequibles es motivo de preocupación para muchos de nuestros ciudadanos europeos. Los trabajadores esenciales y los estudiantes no pueden permitirse vivir en los lugares donde trabajan y estudian. Pero, sobre todo, se trata de una cuestión de equidad. Hoy estamos dando respuesta a las necesidades de todos los europeos».

Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión Europea

«La vivienda es, ante todo, un lugar para vivir, disfrutar, sentirse seguros y garantizar que podamos desarrollar nuestras capacidades y fortalezas. Las casas y los apartamentos también tienen un valor económico legítimo, lo que explica por qué muchas personas invierten en el sector inmobiliario. Sin embargo, nos enfrentamos a una terrible crisis que impide a muchos ciudadanos acceder a una vivienda. Cuando el mercado no consigue ofrecer algo tan fundamental como un hogar asequible, las autoridades públicas tienen la responsabilidad de actuar. Con la Ley de Vivienda Asequible proporcionamos seguridad jurídica a las autoridades locales, lo que les permite tomar medidas y abordar uno de los mayores problemas de nuestro tiempo».

Teresa Ribera, vicepresidenta ejecutiva para una Transición Limpia, Justa y Competitiva

«La vivienda no es solo un bien de consumo. Es un derecho y un pilar fundamental de la dignidad humana. Los europeos deben tener la posibilidad de vivir, trabajar y quedarse en los lugares que consideran su hogar. Deberían tener la posibilidad de encontrar una vivienda asequible y digna en el lugar en el que deseen construir su vida. Si bien la construcción de nuevas viviendas y su renovación siguen siendo esenciales, necesitamos urgentemente hacer un mejor uso de las viviendas que ya tenemos. La Ley de Vivienda Asequible ofrece a nuestros Estados miembros y ciudades las herramientas necesarias para poner a disposición más viviendas asequibles, especialmente en las zonas más afectadas por la crisis. Con esta herramienta europea común, podemos realmente lograr un cambio real en la vida de las personas».

Dan Jørgensen, comisario de Energía y Vivienda

