



Esta es una traducción automática. [Utilícese como referencia la versión en la lengua original](#). La Comisión Europea no asume ninguna responsabilidad en lo que respecta a la calidad o exactitud de esta traducción automática.

[Información importante sobre la traducción automática](#)

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

Brussels, 9 de septiembre de 2026

La Comisión ha propuesto hoy la [Ley de Vivienda Asequible](#) para ayudar a los Estados miembros y a las ciudades a abordar la asequibilidad y la disponibilidad de la vivienda en las zonas que se enfrentan a 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 el lugar donde viven. La propuesta de hoy contribuye a abordar estas preocupaciones. La crisis de la vivienda también debilita nuestra competitividad, al limitar la movilidad laboral y educativa. Por lo tanto, es esencial abordarlo.

En algunas ciudades y destinos turísticos populares, donde la presión sobre la vivienda es más fuerte, el creciente uso de la vivienda para fines distintos de la residencia principal puede agravar la disponibilidad local y la asequibilidad. La **Ley de Vivienda Asequible** responde a estas preocupaciones altamente localizadas. **Proporciona a las autoridades públicas la seguridad jurídica cuando deciden actuar, sobre la base de las especificidades locales, en el marco del Derecho de la UE.**

Algunos Estados miembros ya han adoptado medidas para aliviar estas presiones, pero se han enfrentado a retos jurídicos sobre 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 **una mayor seguridad jurídica** sobre cómo pueden actuar en el contexto del mercado único de la UE.

Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión, ha declarado: «*Hace un año, prometí abordar la asequibilidad de la vivienda en Europa. Hoy estamos dando un paso en esta dirección. Proporcionando más claridad y apoyo a las autoridades y comunidades locales, ancladas en las realidades locales. La falta de vivienda asequible es motivo de preocupación para muchos de nuestros ciudadanos europeos. Los trabajadores y estudiantes esenciales no pueden permitirse vivir donde sirven y estudian. Pero lo más importante es que se trata de justicia. Hoy estamos dando resultados para todos los europeos*».

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

La Ley de Vivienda Asequible establece el primer **marco europeo común para evaluar las medidas relacionadas con la vivienda que afectan al mercado único**. Deja la decisión sobre si actuar o no y qué medidas adoptar a las autoridades competentes. **Las opciones de política de vivienda siguen siendo nacionales, regionales y locales.**

La Ley tiene por objeto aportar claridad jurídica a las autoridades, cuando decidan tomar medidas, en ámbitos sometidos a tensiones en materia de vivienda, salvaguardando al mismo tiempo el mercado único y **respetando plenamente el principio de subsidiariedad**.

Las nuevas normas están diseñadas para ayudar a las autoridades competentes a identificar «zonas **sometidas a estrés habitacional**» utilizando una metodología común. Cuando las autoridades decidan restringir el uso de la vivienda, por ejemplo para alquileres de corta duración o viviendas

vacantes, deben demostrar que ello contribuye a las presiones locales en materia de vivienda y garantizar que cualquier **medida sea específica, necesaria y proporcionada**.

Por lo que se refiere **a los alquileres de corta duración**, cualquier medida debe dirigirse a actividades que reduzcan el parque de viviendas disponibles para su uso a largo plazo, especialmente cuando su escala, frecuencia o carácter comercial agraven la presión sobre la vivienda. Antes de introducir restricciones, las autoridades también deben demostrar que la actividad de alquiler a corto plazo ha tenido un efecto adverso significativo en la asequibilidad o disponibilidad de la vivienda durante al menos tres años, y que las medidas menos restrictivas no serían igualmente eficaces. Deben aplicar y hacer cumplir el [Reglamento de la UE sobre alquileres de corta duración](#), incluidos sus requisitos de registro y la eliminación o inhabilitación de los anuncios que no los cumplan, y, cuando estén disponibles, utilizar los datos recogidos en virtud de dicho Reglamento para apoyar su evaluación.

Los alquileres a corto plazo no son la única forma de uso no primario de la vivienda que puede agravar las presiones de la vivienda. Las autoridades también están adoptando medidas que afectan a la adquisición o el uso de bienes inmuebles residenciales, por ejemplo, para hacer frente a **las segundas residencias o a las vacantes prolongadas**. La Ley de Vivienda Asequible también proporciona un marco más claro para dicha acción. La Ley protege la seguridad jurídica y la confianza legítima: las condiciones vinculadas a la adquisición no pueden aplicarse con carácter retroactivo, deben establecerse disposiciones transitorias adecuadas y las medidas relativas a las vacantes a largo plazo deben tener en cuenta los períodos justificados de no ocupación.

Para los residentes en zonas bajo presión, el objetivo es que **las medidas adoptadas a nivel local estén mejor orientadas, mejor respaldadas por pruebas y revisadas a lo largo del tiempo**, y que vayan acompañadas de medidas para aumentar la oferta de vivienda. Los inversores y propietarios 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 sometidas a estrés habitacional](#). Apoya a las autoridades en sus esfuerzos por aumentar la oferta de viviendas en las zonas que más lo necesitan, en particular a través de una planificación más rápida y la concesión de permisos para la renovación de nuevas construcciones y la readaptación de edificios y la facilitación de la inversión. También se anima a las autoridades a concentrar estos esfuerzos para aumentar la oferta de vivienda a través **de planes de aceleración de la vivienda**. Juntos, la propuesta legislativa y la Recomendación ayudan a las autoridades a preservar la asequibilidad y la disponibilidad de la vivienda, al tiempo que aceleran el suministro 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](#).

Próximos pasos

La propuesta legislativa pasará ahora al Parlamento Europeo y al Consejo con arreglo al procedimiento legislativo ordinario. Paralelamente, la Comisión seguirá colaborando estrechamente con los Estados miembros y todas las partes interesadas pertinentes para aplicar el [Plan Europeo de Vivienda Asequible](#).

Antecedentes

La **Ley de Vivienda Asequible** cumple el [discurso sobre el estado de la Unión de la presidenta Von der Leyen de septiembre de 2025, en el](#) que anunció que la Comisión habría abordado la asequibilidad de la vivienda con una iniciativa jurídica. 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 viviendas sociales y asequibles 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.

Para más información

[Preguntas & 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 la vivienda](#)

[Recomendación de la Comisión sobre la asequibilidad y la oferta de vivienda en zonas sometidas a tensiones en materia de vivienda](#)

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

[Plan Europeo de Vivienda Asequible](#)

IP/26/1792

Cita(s):

"Hace un año, prometí abordar la asequibilidad de la vivienda en Europa. Hoy estamos dando un paso en esta dirección. Proporcionando más claridad y apoyo a las autoridades y comunidades locales, ancladas en las realidades locales. La falta de vivienda asequible es motivo de preocupación para muchos de nuestros ciudadanos europeos. Los trabajadores y estudiantes esenciales no pueden permitirse vivir donde sirven y estudian. Pero lo más importante es que se trata de justicia. Hoy estamos dando resultados para todos los europeos."

Ursula von der Leyen, presidenta de la Comisión Europea - 09/09/2026

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

Teresa Ribera, vicepresidenta ejecutiva para una Transición Limpia, Justa y Competitiva - 09/09/2026

"La vivienda no es solo una mercancía. Es un derecho y un pilar fundamental de la dignidad humana. Los europeos deben tener la posibilidad de vivir, trabajar y permanecer en los lugares que llaman hogar. Deben tener la posibilidad de encontrar un hogar asequible y decente en el lugar donde desean construir su vida. Si bien la construcción de nuevas y renovaciones sigue siendo esencial, necesitamos urgentemente hacer un mejor uso de las casas que ya tenemos. La Ley de Vivienda Asequible ofrece a nuestros Estados miembros y ciudades las herramientas para poner a disposición viviendas más asequibles, especialmente en las zonas más afectadas por la crisis. Con esta herramienta europea común, podemos realmente lograr un cambio en la vida de las personas."

Dan Jørgensen, comisario de Energía y Vivienda - 09/09/2026

<@rel_link@>

Personas de contacto para la prensa:

[Anna-Kaisa ITKONEN](#) (+32 2 295 75 01)

[Cristiana MARCHITELLI](#) (+32 2 298 94 07)

Solicitudes del público en general: [Europe Direct](#) por teléfono [00 800 67 89 10 11](#) , o por [e-mail](#)

Medios de comunicación relacionados

 [Republica 1](#)