SÍNTESIS

A petición de la Comisión HOUS

Parlamento Europeo

Construcción y renovación en los mercados de la vivienda de la Unión: retos y oportunidades para garantizar la asequibilidad



Los mercados de la vivienda de la Unión se enfrentan a múltiples retos, en especial, i) **la construcción insuficiente de nuevas viviendas residenciales** y ii) **la demora en la renovación del parque de viviendas actual, ineficiente en materia de energía.** Más concretamente, el aumento de los costes de construcción y financiación, la falta de suelo, la escasez de mano de obra y la baja productividad limitan la oferta de viviendas residenciales, lo que a su vez socava su asequibilidad al aumentar los precios de alquiler y compra. Al mismo tiempo, la Estrategia «Oleada de Renovación» de la Unión es esencial para reducir las emisiones y la pobreza energética, pero los elevados costes de inversión, las barreras de financiación y ciertos factores sociodemográficos ralentizan su aplicación.

A fin de mejorar la asequibilidad de la vivienda es necesario adoptar una estrategia doble: aumentar la rentabilidad de las viviendas de obra nueva y acelerar las renovaciones socialmente justas. La actuación coordinada a escala nacional y de la Unión, basada en mejores prácticas y salvaguardias sociales, es esencial para satisfacer las necesidades de vivienda, promover los objetivos climáticos y garantizar que la transición ecológica beneficia a todos los hogares. Para la consecución de esta estrategia doble es necesario abordar los principales retos de la construcción y la renovación:

El presente documento es una síntesis del análisis en profundidad titulado «Construction and Renovation in the EU Housing Markets: Challenges and Opportunities to Ensure Affordability» (Construcción y renovación en los mercados de la vivienda de la Unión: retos y oportunidades para garantizar la asequibilidad). El análisis en profundidad completo, disponible en inglés, puede descargarse en: https://bit.ly/3JJHxHD

Departamento Temático de Transportes, Empleo y Asuntos Sociales
Dirección General de Cohesión, Agricultura y Políticas Sociales (CASP)
Autor: Michael VOIGTLÄNDER
PE 759.348 – Septiembre de 2025

ES

i) Construcción: principales retos y recomendaciones

- La **baja productividad** limita la producción y eleva los costes de construcción. Países como Dinamarca y Países Bajos muestran que la digitalización de la concesión de permisos, la planificación integrada y la reproducción de diseños ya existentes pueden reducir costes y aumentar la eficiencia.
- La **escasez de mano de obra** hace necesarios planes de formación sectoriales y condiciones de trabajo más atractivas (como optar por la prefabricación, es decir, que ciertos componentes de construcción, como muros o suelos, se elaboren en una fábrica antes de ser montados *in situ*) para atraer a nuevos grupos de trabajadores.
- Para luchar contra la **escasez de suelo** en zonas urbanas son necesarios mejores sistemas de asignación que garanticen el suministro de viviendas asequibles. La asignación basada en conceptos constituye un buen ejemplo: el suelo se distribuye sobre la base de requisitos de proyecto específicos, como dar prioridad a los apartamentos pequeños o simples y exigir una cuota de viviendas sociales, en lugar de venderlas al mejor postor. Además, podría facilitarse la transformación de edificios comerciales en viviendas.
- **Ampliar la oferta de suelo edificable** es esencial para crear vivienda asequible. Asimismo, los responsables políticos podrían hacer un mayor uso de las medidas de densificación urbana, como la adición de pisos a edificios multifamiliares y la conversión de áticos, a fin de aumentar la capacidad de vivienda de manera eficiente.
- La **fragmentación de la normativa** dificulta el aumento de la producción del sector de la construcción. La armonización de las normas a escala nacional y, en última instancia, en toda la Unión podría propiciar un aumento de la innovación y contribuiría a reducir los costes del sector de la construcción, por ejemplo, mediante el uso de la prefabricación.

ii) Renovación: principales retos y recomendaciones

- Los **elevados costes de inversión y el endurecimiento de la normativa bancaria** reducen el acceso al crédito. Las subvenciones específicas y el uso de ingresos procedentes de la tarificación del carbono pueden proteger a hogares con bajos ingresos del aumento de los alquileres o los costes.
- **Lograr el equilibrio entre los beneficios de las renovaciones y su coste:** Las renovaciones con miras a obtener las calificaciones superiores de eficiencia energética, como A y B, suelen acarrear costes muy elevados. En cambio, la renovación de edificios con una eficiencia energética muy deficiente a menudo conlleva costes iniciales más elevados, pero el ahorro de energía es mucho más significativo, lo que suele dar lugar a una relación coste-beneficio más favorable que en el caso de los edificios con eficiencia energética media. Por lo tanto, podrían priorizarse los edificios de menor eficiencia, ya que es donde se logran los mayores beneficios en términos de energía y asequibilidad.
- La **escasez de mano de obra cualificada**, especialmente de ingenieros de calefacción, puede abordarse mediante formación específica y la ejecución simultánea de varios trabajos de modernización. Además, el uso de más herramientas digitales, como el modelado de información

para la edificación, podría aumentar la productividad y atraer a más trabajadores cualificados, especialmente profesionales más jóvenes, a los sectores de la construcción y la renovación.

- **La falta de transparencia en materia de eficiencia energética** podría subsanarse mediante normas armonizadas a escala de la Unión sobre certificados de eficiencia energética.
- **Los responsables políticos podrían convertir las transferencias de bienes inmuebles** en ocasiones propicias para efectuar renovaciones en materia de eficiencia energética, ofreciendo subvenciones específicas o mediante legislación que lo incentive. En cuanto a las herencias, en los países escandinavos se han logrado resultados positivos al obligar a los herederos a efectuar una evaluación energética, cuyo resultado incluye una hoja de ruta para una posible renovación.

Información adicional

La presente síntesis está disponible en las siguientes lenguas: alemán, croata, español, francés, inglés, italiano y polaco.

El análisis en profundidad, disponible en inglés, y las síntesis pueden descargarse en: https://bit.ly/3JJHxHDj.

Para más información sobre los estudios del Departamento Temático para la Comisión HOUS: https://research4committees.blog/hous/.

Exención de responsabilidad y derechos de autor. Las opiniones que se expresan en este documento son responsabilidad exclusiva de los autores y no reflejan necesariamente la posición oficial del Parlamento Europeo. Se autoriza la reproducción y la traducción con fines no comerciales, a condición de que se indique la fuente, se informe previamente al Parlamento Europeo y se le transmita un ejemplar. © Unión Europea, 2025.
© Imagen de la página 1 utilizada con permiso de Adobe Stock.

Administrador responsable: Kelly SCHWARZ
Asistente editorial: Iveta OZOLIŅA
Contacto: Poldep-cohesion@ep.europa.eu

Este documento está disponible en la siguiente dirección de Internet: www.europarl.europa.eu/supporting-analyses

CASP/HOUS/2025-10