

CONVOCATORIA DE DATOS PARA UNA EVALUACIÓN DE IMPACTO

El presente documento tiene por objeto informar al público y las partes interesadas acerca de la labor de la Comisión, de modo que puedan formular observaciones y participar de manera efectiva en las actividades de consulta.

Solicitamos a estos grupos que expongan sus puntos de vista sobre el modo en que la Comisión percibe el problema y sobre las posibles soluciones, y nos faciliten cualquier información pertinente que posean.

TÍTULO DE LA INICIATIVA	Paquete de simplificación de la vivienda
DG PRINCIPAL. UNIDAD RESPONSABLE	DG ENER.TFH.01
TIPO PROBABLE DE INICIATIVA	Legislativa y no legislativa
CALENDARIO ORIENTATIVO	Segundo trimestre de 2027
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	https://housing.ec.europa.eu/index_en?prefLang=es&etrans=es

El presente documento tiene una finalidad meramente informativa. No predetermina la decisión final de la Comisión acerca de si se emprenderá esta iniciativa o acerca de su contenido definitivo. Todos los elementos de la iniciativa descritos en el presente documento, incluido el calendario, están sujetos a modificaciones.

Contexto político, definición del problema y control de subsidiariedad

Contexto político

La UE se enfrenta a una crisis de asequibilidad de la vivienda impulsada por un desajuste entre la oferta y la demanda. La oferta de vivienda se ve obstaculizada por la baja productividad; escala y capacidad insuficientes; los elevados costes en el sector de la construcción y la renovación; y la falta de mano de obra cualificada. Las numerosas y complejas normas, en todos los niveles de gobernanza, dan lugar a retrasos y costes adicionales. El 16 de diciembre de 2025, la Comisión adoptó el [Plan Europeo de Vivienda Asequible](#) para aumentar la oferta de vivienda; activar las inversiones y reformas; y apoyar a las personas y a las zonas más afectadas. El paquete de simplificación de la vivienda es una de las diez prioridades del Plan Europeo de Vivienda Asequible y una medida clave para impulsar la oferta de vivienda.

Esta iniciativa forma parte de los esfuerzos de la Comisión por reducir la carga normativa con el fin de reforzar la competitividad de la UE, protegiendo al mismo tiempo los objetivos económicos, sociales y medioambientales. Se trata de una de las acciones del [Plan de Acción para la Depuración Legislativa](#), que forma parte de la Comunicación de la Comisión [«Un corpus legislativo de la UE más simple, claro y mejor aplicado»](#), de 28 de abril de 2026.

Esta iniciativa refleja el llamamiento de otras instituciones de la UE, en particular el Parlamento Europeo (que pide a la Comisión que proponga un paquete de simplificación de la vivienda)¹ y el Consejo (que pide a la Comisión que cartografie las repercusiones de la normativa de la UE en materia de vivienda)².

Problema que la iniciativa se propone afrontar

¹ Resolución del Parlamento Europeo sobre la crisis de la vivienda en la Unión Europea con el objetivo de proponer soluciones para una vivienda digna, sostenible y asequible (10 de marzo de 2026).

² Conclusiones de la Presidencia danesa sobre la preparación del Plan Europeo de Vivienda Asequible (1 de diciembre de 2025).

La oferta de vivienda está sujeta a numerosas normas estrictas establecidas a escala de la UE, nacional, regional y local; y que tienen por objeto preservar nuestra seguridad y calidad de vida; promover objetivos sociales y económicos; y proteger nuestro medio ambiente y nuestro patrimonio cultural. Estas normas adoptan muchas formas, como códigos de construcción, políticas de gobernanza de la tierra, uso del suelo y zonificación, contratación pública e impuestos locales. Sin embargo, con demasiada frecuencia dan lugar a una complejidad administrativa que genera costes y retrasos innecesarios que limitan la oferta de viviendas allí donde más se necesita. Tanto la duración como el resultado del proceso de concesión de permisos (incluidos los procedimientos de recurso) pueden ser impredecibles, lo que puede aumentar los costes. Además, las normas que rigen la vivienda y la construcción tienen su origen en diferentes niveles de gobierno (principalmente nacional, regional y local, pero también a escala de la UE) en un sector fragmentado en todo el mercado único. En algunos casos, esto se ve agravado por procedimientos administrativos obsoletos y lentos, lo que da lugar a más costes, retrasos e incertidumbre. En ocasiones, estas normas también se superponen entre sí, por lo que las normas de la UE se complementan con una «sobreregulación» cuando se transponen a la legislación nacional y se completan con requisitos locales o regionales.
Base para la actuación de la UE (base jurídica y control de subsidiariedad)
Base jurídica
No existe una base jurídica única específica para que la UE actúe en materia de vivienda. No obstante, hay varios fundamentos jurídicos en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) que confieren a la UE competencias con implicaciones sobre la vivienda. Los artículos pertinentes del TFUE son el artículo 114 (mercado interior), el artículo 194 (energía), los artículos 191 a 193 (clima y medio ambiente), el artículo 153 (política social) y el artículo 174 (el refuerzo de la cohesión económica, social y territorial de la UE). La base jurídica real se definirá con arreglo a los elementos finales de la iniciativa. Estos podrían incluir medidas tanto legislativas como no legislativas y podrían abarcar varios temas en diferentes ámbitos políticos.
Necesidad práctica de la actuación de la UE
Las actividades de vivienda se rigen principalmente por la legislación nacional, regional y local. Sin embargo, algunos instrumentos legislativos de la UE también pueden repercutir directa o indirectamente en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda. La iniciativa evaluará el potencial de simplificación modificando la legislación de la UE en el contexto más amplio de los costes y la regulación a los que se enfrenta el ecosistema de la construcción. El valor añadido consiste en mejorar el funcionamiento y la aplicación de la legislación de la UE en materia de vivienda; promover una mejor aplicación de la legislación de la UE en los Estados miembros; y recopilar las mejores prácticas (también en lo que respecta a la simplificación administrativa en los Estados miembros).
B. Objetivos y opciones de actuación

Esta iniciativa tiene por objeto abordar los retrasos y los costes que afectan a la oferta y la asequibilidad de la vivienda. Para ello, cartografiará, evaluará y abordará las causas profundas derivadas de la aplicación de la legislación y las iniciativas de la UE; y las disociará de los efectos de la estratificación normativa multinivel de la legislación de la UE con los requisitos nacionales, locales y regionales. De este modo, tratará de facilitar la oferta de viviendas asequibles y sostenibles allí donde más se necesiten, respetando al mismo tiempo los objetivos políticos más amplios de la UE. La iniciativa también identificará las mejores prácticas de las iniciativas nacionales de aplicación y simplificación. Las políticas sectoriales en cuestión abarcan toda la gama de proyectos de urbanización: contratación; finanzas y fiscalidad; planificación; uso del suelo; economía circular y residuos; protección del medio ambiente y de la naturaleza; eficiencia energética y de los edificios; productos de construcción y normas técnicas; y mano de obra y capacidades. En la práctica, esta iniciativa se llevará a cabo en dos fases interrelacionadas: — cartografiar y evaluar la legislación y las iniciativas pertinentes de la UE, así como su repercusión combinada en la oferta y la asequibilidad de la vivienda (también mediante su aplicación en los Estados miembros); — sobre la base de la cartografía, identificar oportunidades de simplificación y evaluar medidas concretas, e identificar las mejores prácticas derivadas de los esfuerzos nacionales de aplicación y simplificación. La opción de actuación de referencia se determinará a través de la cartografía, teniendo en cuenta el contexto más amplio de las normas nacionales, regionales o locales que son especialmente pertinentes en este sector. Se trata de una iniciativa de simplificación, por lo que la Comisión estudiará, en todos los ámbitos políticos, oportunidades para simplificar la legislación vigente, así como iniciativas para reducir las cargas normativas innecesarias (incluidas las obligaciones administrativas y de notificación). Las opciones de actuación incluyen opciones legislativas y no legislativas, como el posible apoyo a la aplicación o recomendaciones a los Estados miembros (por ejemplo, sobre la base de las mejores prácticas en la aplicación o en la simplificación nacional). El paquete de simplificación de la vivienda incorporará iniciativas en curso de la UE y se basará en ellas, cuando sea posible y adecuado, por ejemplo, en relación con: — las pruebas de resistencia de las Directivas sobre las aves y los hábitats; — la propuesta de Reglamento relativo a la aceleración de las evaluaciones medioambientales; — el estudio sobre la situación de las licencias de obra de viviendas en la UE; — el proyecto piloto de la herramienta de coordinación de la competitividad, que se centra en la construcción fuera del emplazamiento y modular.
Repercusiones probables
Se trata de una iniciativa de simplificación, por lo que su repercusión probable será la reducción de las cargas administrativas y los costes económicos; el aumento de la oferta de vivienda mediante la aceleración de los procesos de concesión de permisos y renovación; y la minimización de los costes de ajuste. Se espera que la iniciativa garantice el respeto de objetivos políticos más amplios. Los canales de transmisión de las repercusiones incluyen: precios y alquileres de la vivienda más bajos (ya que unos procedimientos simplificados y más rápidos reducen los plazos de ejecución de los proyectos y los costos de inmovilización); un aumento de la oferta de vivienda (ya que la reducción de los costes de cumplimiento mejora la viabilidad del proyecto e incentiva la inversión); y una mayor apertura del mercado (ya que la reducción de las barreras administrativas permite la participación de agentes más pequeños). Se esperan algunos costes de ajuste transitorios, pero se prevé que se vean compensados por estos beneficios a más largo plazo.
Seguimiento futuro
La necesidad de seguimiento se definirá en función del contenido del paquete, con el fin de medir eficazmente el éxito de la iniciativa de simplificación.
C. Mejora de la legislación
Evaluación de impacto
Se realizaría una evaluación de impacto, según proceda, para apoyar la preparación de la iniciativa y orientar las propuestas y las opciones de actuación de la Comisión. La evaluación de impacto se basaría en las pruebas recogidas en el documento de trabajo de los servicios de la Comisión <i>Understanding the Housing Crisis</i> («Comprender la crisis de la vivienda»), que se publicó junto con la Plan Europeo de Vivienda Asequible. Estará respaldada por un estudio externo para cuantificar el escenario de

referencia y evaluar tanto las repercusiones como los costes y beneficios de las opciones de actuación (posibles objetivos de simplificación).

Estrategia de consulta

Además de la presente convocatoria de datos, la estrategia de consulta incluye una amplia consulta y una divulgación proactiva a los Estados miembros, las regiones y las ciudades, una amplia gama de partes interesadas, así como a las instituciones de la UE. Esto ya se inició en marzo de 2026. La recién creada Alianza de la Vivienda se utilizará para esta divulgación.

Las cuestiones relativas a la vivienda, incluida la simplificación, ya fueron objeto de una amplia consulta pública abierta que la Comisión llevó a cabo en preparación del Plan Europeo de Vivienda Asequible en 2025 y que recibió más de 13 300 respuestas. Por lo tanto, no es necesaria una consulta pública abierta adicional.

La Comisión también ha recabado aportaciones de la Comisión Especial del Parlamento Europeo sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea; el Consejo de Empleo, Política Social, Sanidad y Consumidores; el Comité de las Regiones; el Comité Económico y Social Europeo; representantes de los Estados miembros, regiones, ciudades y municipios de toda la UE; y el propio Consejo Consultivo de la Vivienda de la Comisión.

¿Por qué se realiza esta consulta?

La presente convocatoria de datos tiene por objeto recabar información y comentarios de las autoridades nacionales, regionales y locales, así como de otras partes interesadas pertinentes. El principal objetivo es comprender mejor las repercusiones de la legislación de la UE en la oferta y asequibilidad de la vivienda, incluidos ejemplos específicos de proyectos y dificultades concretos encontrados. Se invita a los encuestados a proporcionar información suficientemente detallada que permita distinguir las repercusiones que se derivan directamente de la legislación de la UE de las causadas por la aplicación o la normativa nacionales (incluida la estratificación de las normas de la UE con las derivadas de la competencia nacional).

Agradeceríamos sus contribuciones, especialmente si aún no ha contribuido a través de la consulta específica que se llevó a cabo en marzo y abril sobre la base de las aportaciones recogidas durante la preparación del Plan Europeo de Vivienda Asequible. En particular, buscamos:

- ejemplos de cómo afecta la legislación de la UE a la oferta de vivienda en casos específicos, en los que, idealmente, se concrete la disposición legal pertinente;
- sugerencias prácticas para reducir los retrasos y los costes que afectan a la oferta y la asequibilidad de la vivienda (en la legislación de la UE y las buenas prácticas derivadas de la aplicación nacional y las iniciativas nacionales de simplificación), incluidos los costes y los retrasos derivados de los litigios, respetando al mismo tiempo objetivos políticos más amplios;
- sugerencias para aumentar la productividad en la construcción y la renovación.

Público destinatario

El público destinatario de esta iniciativa incluye a las autoridades nacionales, regionales y locales de los Estados miembros, así como a otras partes interesadas clave (por ejemplo, proveedores de viviendas sociales y asequibles; planificadores urbanos; profesionales del ecosistema de la construcción y del sector inmobiliario; organizaciones de la sociedad civil; entidades financieras; propietarios de inmuebles; y asociaciones de inquilinos).