

# Perspectives de la política europea d'habitatge, principals programes d'interès local i treball en quàdruple hèlix.

*Jornada sobre partenariats en projectes EU: Habitatge*

Joao Goncalves  
Director Innovación

Housing Europe



# HOUSING EUROPE

43,000 local housing organisations

25 countries

**24,936,000 dwellings**

roughly 200,000 new dwellings per year

over 200,000 dwellings refurbished per year

roughly €40bn in new investment per year

7,500+ staff employed by the federations

300,000+ staff employed by local providers

## One goal

To provide decent & affordable housing for all



# 1. El contexto presente

# Indicadores clave



Ajustados a la inflación, los precios de la vivienda han aumentado un 24% desde 2015.



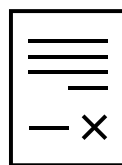
Un apartamento de una habitación ha registrado un incremento del 125% entre 2014 y 2023.



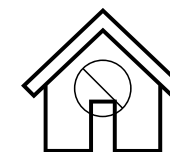
La inversión total en edificios residenciales, ajustada a la inflación, cayó un 6% entre 2022 y 2024.



El 17% de nuestra población vive en hogares superpoblados.



Los permisos de construcción para edificios residenciales disminuyeron en casi un 20% desde 2021.



El sinhogarismo afecta a todos los Estados miembros y ha aumentado sustancialmente en la última década.

Fuente: [Eurostat 2025](#)

# Indicadores clave



ASEQUIBILIDAD		CALIDAD	SUPERPOBLACION	SEGURIDAD	POBREZA ENERGETICA	
Sobrecarga	Sobrecarga subjetiva	Precariedad		Atrasos de alquiler	Atrasos servicios publicos	Falta de acceso a la calefaccion
13,9%	38,6%	27,7%	7,5%	6,0%	9,6%	20,7%

- ❖ *Sobrecarga: el hogar gasta más del umbral porcentaje de sus ingresos en gastos de vivienda.*
- ❖ *Sobrecarga subjetiva: autoanálisis de las familias.*
- ❖ *Precariedad: Una casa carece de instalaciones o estas son de mala calidad, como goteras en el techo, paredes, pisos o cimientos húmedos, o pudrición en los marcos de las ventanas o los pisos; no tiene bañera ni ducha; no tiene inodoro con descarga; o es demasiado oscura.*
- ❖ *Superpoblacion: se produce cuando el hogar no dispone de un número mínimo de habitaciones igual a: 1) una habitación para el hogar; 2) una habitación por pareja en el hogar; 3) una habitación por cada persona soltera mayor de 18 años; 4) una habitación por cada pareja de personas solteras del mismo sexo de entre 12 y 17 años; 5) una habitación por cada persona soltera de entre 12 y 17 años que no esté incluida en la categoría anterior; o 6) una habitación por cada dos niños menores de 12 años.*

Fuente: [Equalhouse Country Fiche 2025 – Spain.](#)



# Economia

La situació del mercat residencial a Espanya

## La falta d'habitatge s'estén al luxe i empeny els preus a l'alça

*Els estrangers no residents paguen gairebé el doble que els compradors nacionals*



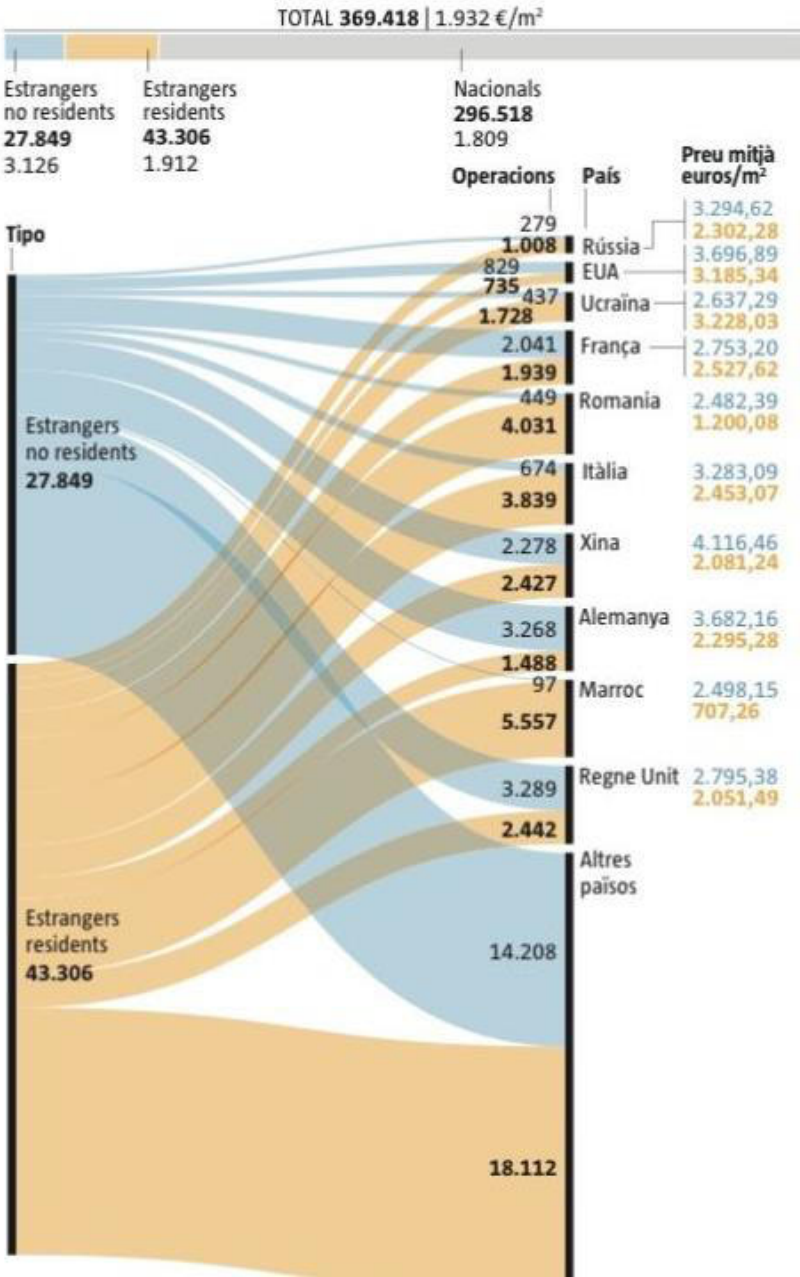
MANÉ ESPINOSA

La demanda d'habitatge de luxe a Diagonal Mar, a Barcelona, ha crescut els últims dos anys

Fuente: La Vanguardia (Noviembre 2025).

### Operacions d'estrangers sobre habitatge lliure a Espanya

Dades del primer semestre del 2025, operacions i preu mitjà euros/m²



# Brecha sistémica entre necesidad y oferta



- **La demanda de vivienda supera con creces la oferta.**

*Francia necesita 518.000 viviendas anuales (198.000 sociales), Alemania 400.000 (140.000 sociales), los Países Bajos casi un millón para 2031 y Suecia más de 500.000 para 2033; sin embargo, la producción se queda sistemáticamente corta, a menudo a la mitad.*

- **Las listas de espera para vivienda social están creciendo exponencialmente.**

*Casi 2,8 millones en Francia y cientos de miles en Italia, Portugal y las zonas urbanas de Alemania.*

- **Disminución de la construcción y renovación Desigual**

*Se prevé que la construcción residencial alcance su nivel más bajo en 10 años en 2025, mientras que el aumento de los costes y la financiación limitada restringen tanto las nuevas construcciones como las renovaciones energéticamente eficientes.*

- **Aun así... Resiliencia en los proveedores de vivienda pública, social y cooperativa.**

*Las asociaciones de vivienda neerlandesas entregan un tercio de las nuevas viviendas terminadas, las francesas casi el 30 % y las empresas municipales de vivienda en Finlandia una quinta parte  
> papel anticíclico de la vivienda pública, cooperativa y social.*

*Source: [State of Housing 2025 trends in a nutshell](#)*

## 2. Las respuestas a nivel Europeo



# European Commission's Housing Task Force



## Comunicación Teresa Ribera programada para el 16 Diciembre 2025

- Acciones practicas y recomendaciones para EM (valor añadido europeo) >>>> **Plan de Vivienda Asequible.**
- Establecer una **plataforma paneuropea de inversión** para vivienda asequible y sostenible.
- Desarrollar una **Estrategia Europea de Construcción de Viviendas** para apoyar la oferta de vivienda.
- **Duplicar las inversiones** previstas en vivienda asequible en el marco de la **política de cohesión**
- Revisar las **normas sobre ayudas estatales** para facilitar a los Estados miembros el apoyo a la vivienda asequible.
- Abordar los **problemas sistémicos de los alquileres** a corto plazo y analizar el impacto de la especulación inmobiliaria.



TIME TO THINK AND DO DIFFERENTLY



HOME

REPORTS ▼

MEDIA

EVENTS

EUROPEAN COMMUNITY FOR HOUSING EQUALITY

ABOUT ▼

GET IN TOUCH



## #Housing2030

# Effective policies for affordable housing in the UNECE region

OCTOBER 2021

Housing is central to people's lives, their neighbourhoods, and social and economic well-being and policies can play a key role in ensuring it is safe, affordable and accessible. The publication “#Housing2030: Effective policies for affordable housing in the UNECE region” is an outcome of the cooperation between UNECE, the UN-Habitat and the Housing Europe within the #Housing2030 Initiative. The report addresses integral policy tools for affordable housing: effective governance, strategic land policy, housing investment and active promotion of climate neutral and affordable housing and neighbourhoods.

The study draws on the experience of over 100 researchers, policymakers and housing providers from across the UNECE region and beyond, to define useful approaches, outline their advantages and disadvantages, and illustrate their practical application. #Housing2030 also provides recommendations for policymakers committed to improving affordable housing. This report is also accompanied by the Housing2030.org website of resources, including thematic podcasts and good practices.

# HOUSING2030



TIME TO THINK AND DO DIFFERENTLY



GET INSPIRED

Search for a place

AFFORDABLE HOUSING

GOOD GOVERNANCE

LAND POLICY

BETTER FINANCE

CLIMATE SUSTAINABILITY

FILTER

Clear filters

HOME

REPORTS

MEDIA

EVENTS

EUROPEAN COMMUNITY FOR HOUSING EQUALITY

ABOUT

GET IN TOUCH

GOOD PRACTICES

GRIDVIEW

MAPVIEW

MODELS THAT WORK

Sozialgerechte Bodennutzung, "Socially Just Land Use" in the City of Munich, Germany

Allowances for low-income households – Lithuania, Slovakia, France, the Netherlands

Public loans, funds and grants in EU Member States, Ukraine & the UK

MEDIA

TAMING MORTGAGE MARKETS

CENTRAL BANKS INFLUENCE

### 3. Innovación: ¿Por qué?

# INNOVACIÓN: ¿POR QUE?



Avances tecnológicos	Eval.
Arquitectura, diseño o materiales energéticamente eficientes	4,57
Equipos energéticamente eficientes (bombas de calor, hornos, termostatos, ventiladores, calefacción radiante por suelo, etc.)	4,43
Tecnologías para hogares inteligentes	4,14
Plataformas digitales para la gestión o interacción con inquilinos	4,14
Uso de materiales reciclados	4,14

Avances sociales	Eval.
Procesos participativos e iniciativas lideradas por los residentes	4,29
Inclusión social y programas de apoyo a los residentes	4,29
Comprender y abordar la desigualdad en materia de vivienda	4,14
Soluciones de vivienda para poblaciones vulnerables	4,00

Procesos y avances metodológicos	Eval.
Desarrollo urbano (en conjunción con la construcción o renovación de viviendas)	4,55
Comunidades energéticas	4,27
Modelos de financiación alternativos	4,18
Estrategias de barrio	4,00

Solo se muestran las puntuaciones de 4.0 o superiores.

Fuente: Housing Europe (2024 ). Questionnaire into the innovation needs of housing federations and housing owners.





***Una mujer que pasó 12 años en una residencia de ancianos finalmente recibe las llaves de su propia casa.***



RTÉ News ✓  
198 mil suscritores

Subscrever

👍 67



🔗 Partilhar

⬇️ Transferir

🔖 Guardar



## 4. Innovación: ¿En Qué?

# Tres dimensiones para impulsar renovación económica y coordinada



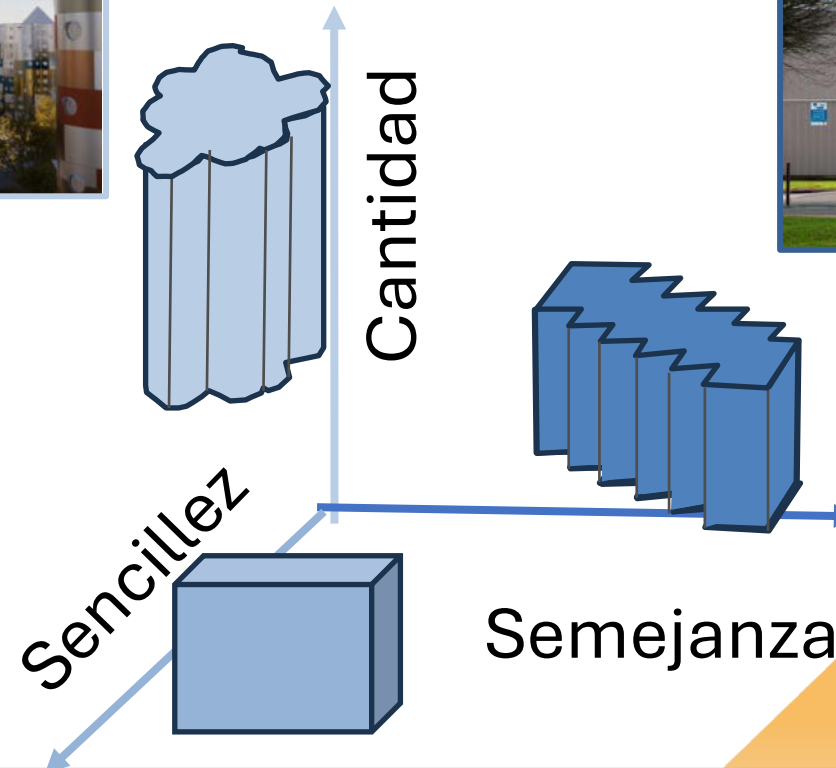
Nuage Towers, Nanterre  
RVA, work in progress  
Image from RVA



Single-Family Home's district, Wattrelos  
Redcat Architecture, 2020  
Photo from Redcat Architecture



Grand Parc's District, Bordeaux  
Lacaton&Vassal, Druot, Hutin, 2017  
Photo from Lacaton & Vassal











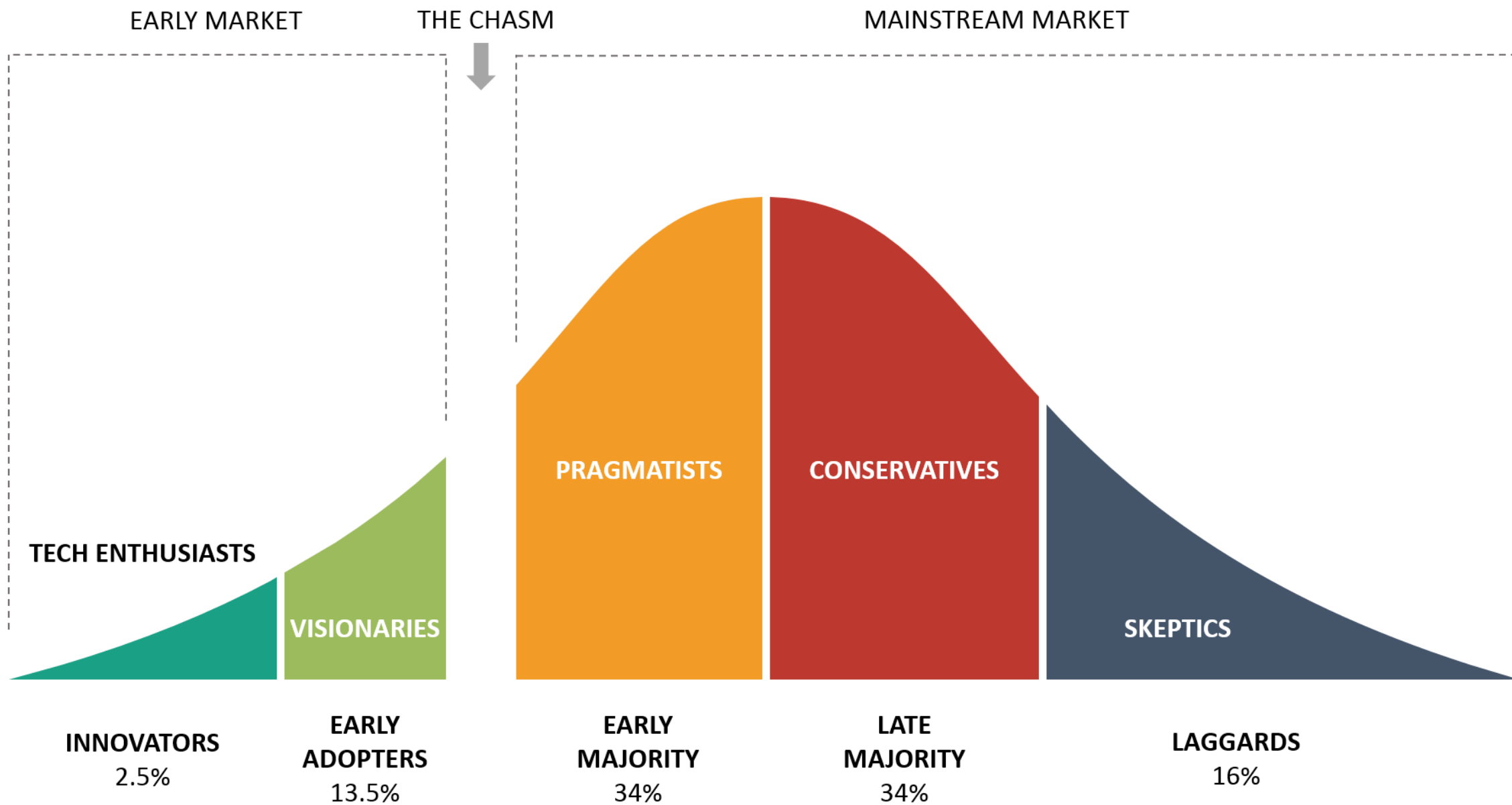


# INNOVACIÓN: ¿EN QUÉ?

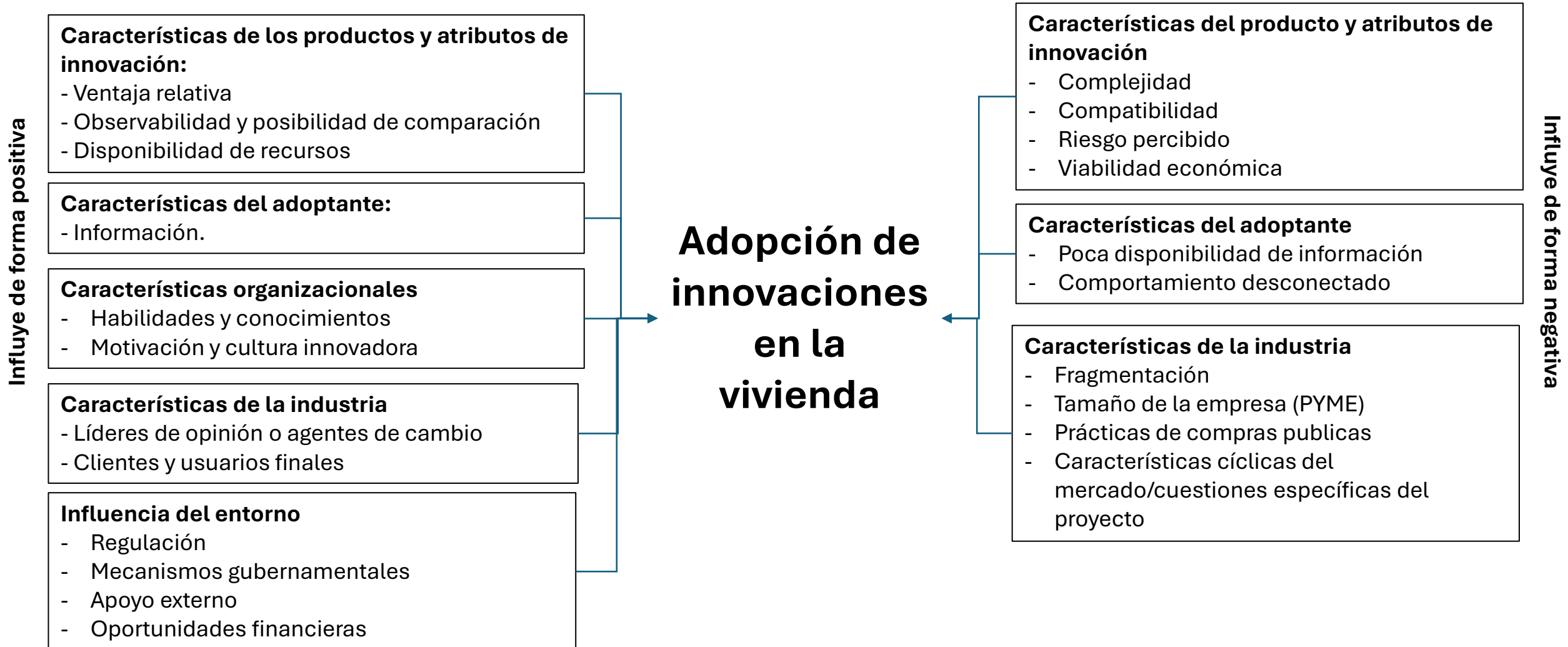
**Opción 1:** ¿Soluciones  
rápidas

**Opción 2:** una visión a  
largo plazo

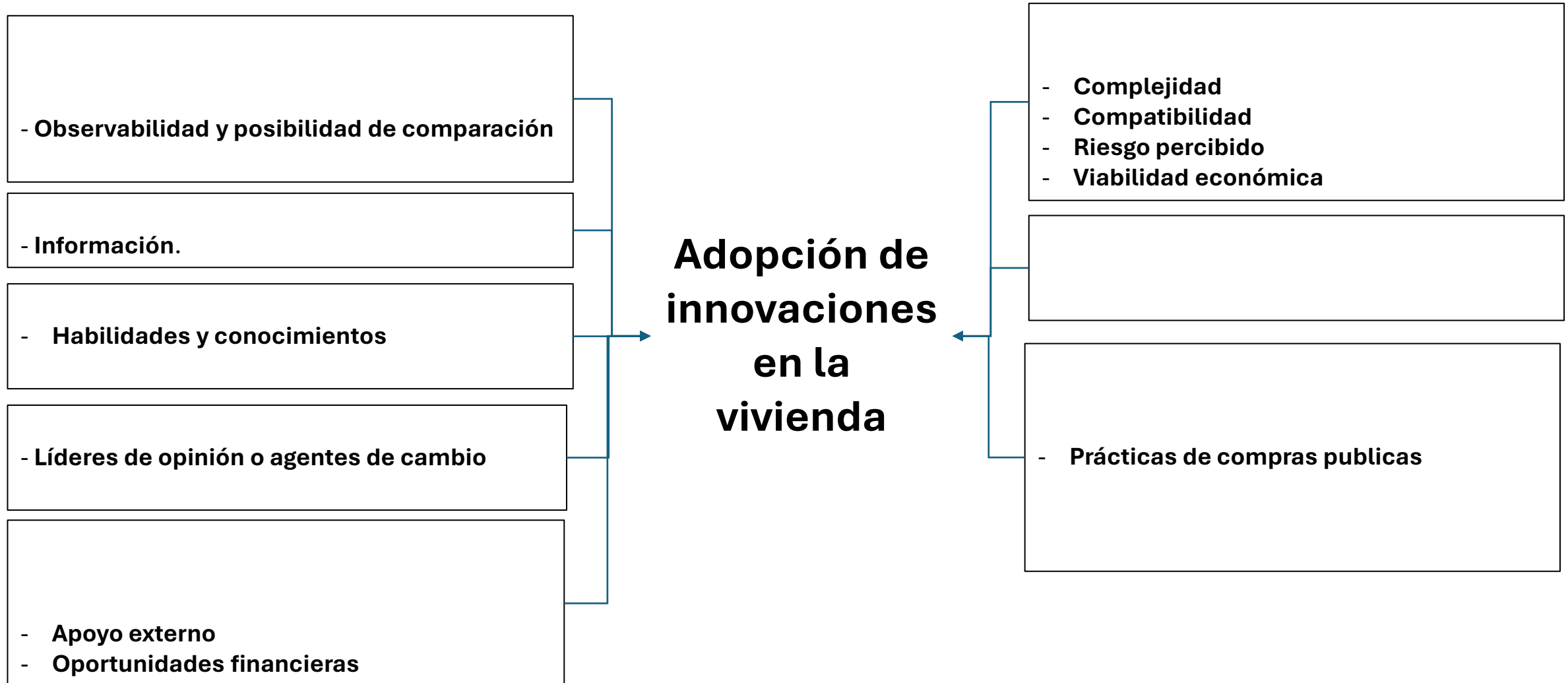




# Tener en cuenta los factores que influyen en la adopción de innovaciones...



# Tener en cuenta los factores que influyen en la adopción de innovaciones...



# NUESTRO PITCH: ENFOQUE HOLÍSTICO



Pilar	Principio central	Acciones recomendadas
APRENDER	Aprender de los <b>errores del pasado</b> , en lugar de repetirlos: <i>enfoques, tecnologías procesos.</i>	<b>¿Qué funcionó?</b> – Identificar y comprender los elementos clave del éxito. <b>¿Qué no funcionó?</b> – Fundamentalmente analizar los fracasos para evitar repetirlos.
PENSAR (TB) A LA ESCALA DE BARRIO	Una perspectiva <b>a nivel de distrito</b> para abordar las necesidades de las comunidades y lograr ahorros económicos	<b>Beneficios económicos y operativos:</b> Logra la reducción de costos mediante economías de escala, industrialización y logística inteligente.  <b>Beneficios centrados en las personas:</b> Fomenta el sentido de pertenencia y comunidad.
ACTUAR CON PRECAUCIÓN	Utilizar la <b>financiación de la UE</b> para probar tecnologías, estrategias y herramientas, e identificar agentes de cambio: <b><u>PROYECTOS PILOTO</u></b>	<b>Comprobar soluciones:</b> Testar tecnologías, estrategias y herramientas. <b>Incorporar competencias específicas:</b> Involucrar a nuevos agentes de cambio (por ejemplo, expertos en economía circular).



# 5. ¿CÓMO?

## (A) PROYECTOS FINALIZADOS











2725



INSTALLATION WITH VARIO® ACCESSORIES  
INSTALLER AVEC LES ACCESSOIRES VARIO®

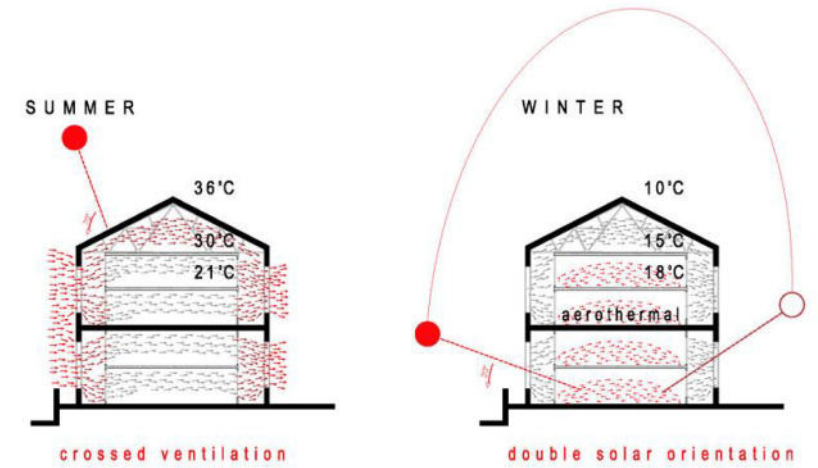




oma Ehitaja

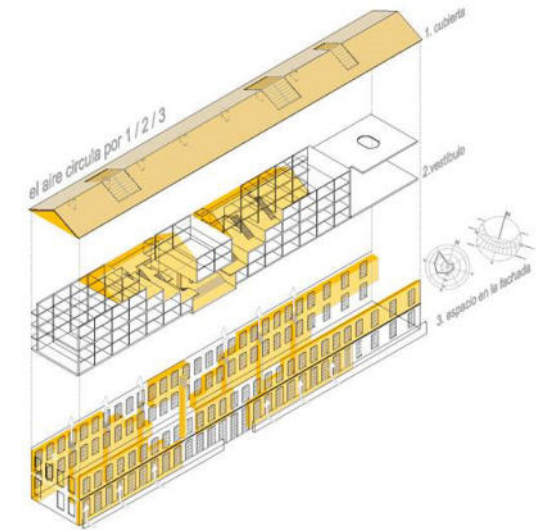


# Fabra & Coats.cat



the thermic buffer and the new facade of housing units reduce substantially the energy demand

energy rating: A



3. the original building acts as a **thermic buffer** for the housing units





[Appleby Blue Almshouse.uk](https://www.applebybluealmshouse.uk)



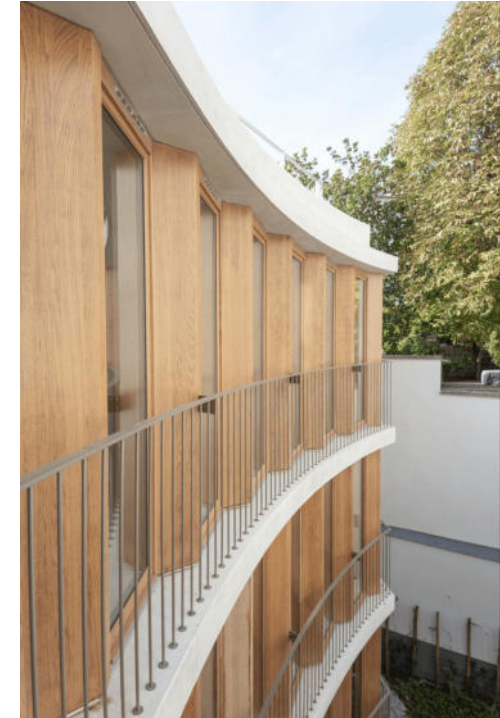
# Otras tecnologías



**Reutilización**  
*Promotor: IBAVI  
(Mallorca)*



**Modelos de Vivienda  
Cooperativa**  
*Promotor: Sostre Civic  
(Barcelona)*



**Soluciones naturales**  
*Promotor: Régie  
immobilière de la ville de  
Paris (RIVP)*

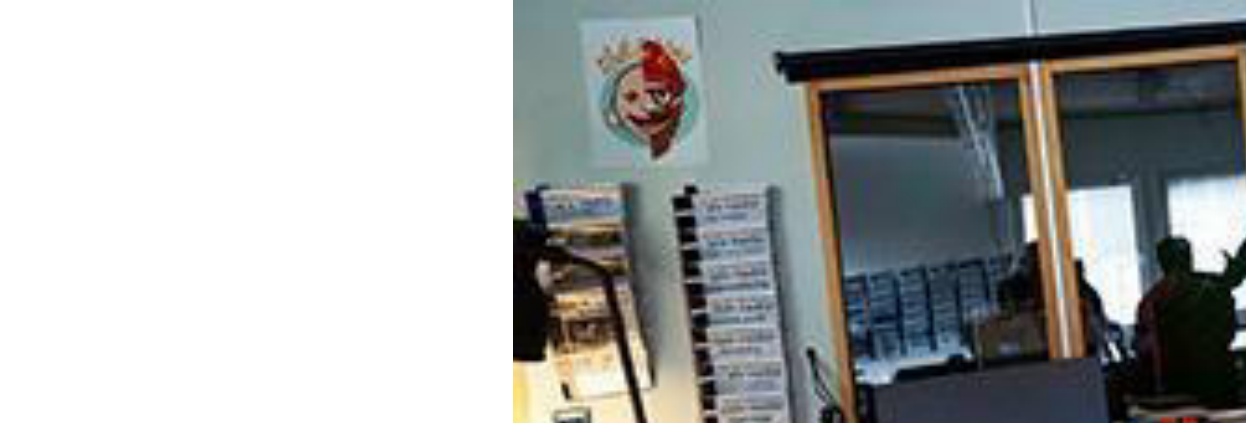




[Nettelbeckplatz.de](https://www.nettelbeckplatz.de)







**Orebro.se**



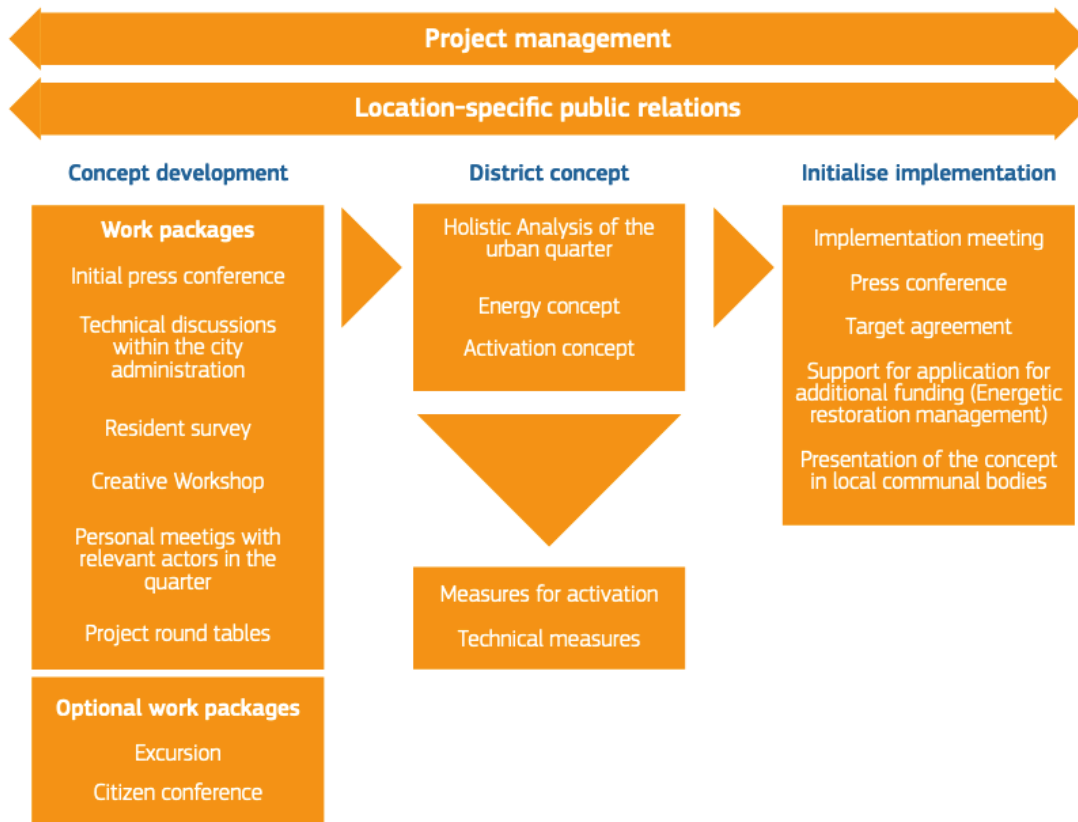
# Aalborg East.dk





# Innovation City Ruhr.de

Metodología: empezar con proyectos piloto preparandor la ampliación



# 5. ¿CÓMO?

## (B) PROYECTOS EN CURSO

# ¿Innovación en el sector?



El 75% de las empresas constructoras en Europa no innovan.



Solo el 55% de las empresas constructoras utilizan tecnologías digitales avanzadas.

**Limitaciones a nuestra intención  
de abordar tanto nuestras  
preocupaciones en materia de  
vivienda como de medio  
ambiente.**

*Fuente: 2024 European Investment Bank (EIB) Investment Survey.*

# ¿Qué pretendemos?

- Nuevas tecnologías mas eficientes

## METABUILDING LABS

Ponemos a disposición edificios piloto de proveedores de vivienda para probar rápidamente nueva tecnología para la envolvente del edificio (paredes, ventanas, etc.)



The screenshot shows the Metabuilding Ecosystema website. At the top is a banner image of a city skyline with a large orange semi-circle. Below the banner is an orange bar with the text "Metabuilding Ecosystema" and "Innovating together for a sustainable built environment". To the right of this bar is the email "E-mail: info@metabuilding.com". Below the orange bar is a row of five dark grey boxes, each containing an icon, a number, and a label: "355 Organizações" (with a building icon), "25 Clusters" (with a grid icon), "176 Oportunidades" (with a handshake icon), "221 Serviços" (with a briefcase icon), and "144 Inovações" (with a puzzle piece icon). Below this row is a large blue box with a circular image of a modern building. To the right of this box is a text block describing the platform. At the bottom of the blue box is a small caption: "First operational O3BET infrastructure, owned by CARTIF Technology Center, Valladolid, Spain." The text block on the right reads: "The Metabuilding platform is the digital meeting place for the innovation ecosystem of the European built environment sector. It brings together stakeholders from the construction sector and emerging industrial sectors such as recycling & circular economy, additive manufacturing, nature-based solutions, and the digital industry. The platform allows all the innovation actors in the construction sector to stay updated on latest innovations, find collaboration partners for development or business activities, showcase innovative products and solutions and to get innovation, testing and certification support for their R&D projects."

Metabuilding Ecosystema  
Innovating together for a sustainable built environment  
E-mail: info@metabuilding.com

Icon	Count	Label
Building	355	Organizações
Grid	25	Clusters
Handshake	176	Oportunidades
Briefcase	221	Serviços
Puzzle piece	144	Inovações

The Metabuilding platform is the digital meeting place for the innovation ecosystem of the European built environment sector. It brings together stakeholders from the construction sector and emerging industrial sectors such as recycling & circular economy, additive manufacturing, nature-based solutions, and the digital industry. The platform allows all the innovation actors in the construction sector to stay updated on latest innovations, find collaboration partners for development or business activities, showcase innovative products and solutions and to get innovation, testing and certification support for their R&D projects.

First operational O3BET infrastructure, owned by CARTIF Technology Center, Valladolid, Spain.

# ¿Qué pretendemos?

- Obtener la información necesaria para seleccionar que tipo de bombas de calor (y comprender sus beneficios económicos)

## Install.res

- 12 proyectos de demostración en situaciones reales donde se diseñarán e implementarán soluciones de alta calidad, se probará su escalabilidad y se monitorizará su rendimiento.
- Desarrollar un conjunto de procedimientos, manuales, herramientas y estándares que permitan a los desarrolladores implementar bombas de calor a una escala y con una velocidad inalcanzables en la actualidad.



# ¿Qué pretendemos?

- La creación de comunidades energéticas con los inquilinos, para combatir su pobreza energética.

## SOCIALNRG

- Desarrollar, probar y validar un enfoque participativo para crear comunidades energéticas en tres comunidades afectadas por la pobreza energética en Eslovenia, Italia y Bélgica
- Elaborar modelos para replicar el enfoque en otros lugares de Europa.



# ¿Qué pretendemos?

- La agregación de proyectos para la renovación industrial en Europa Occidental

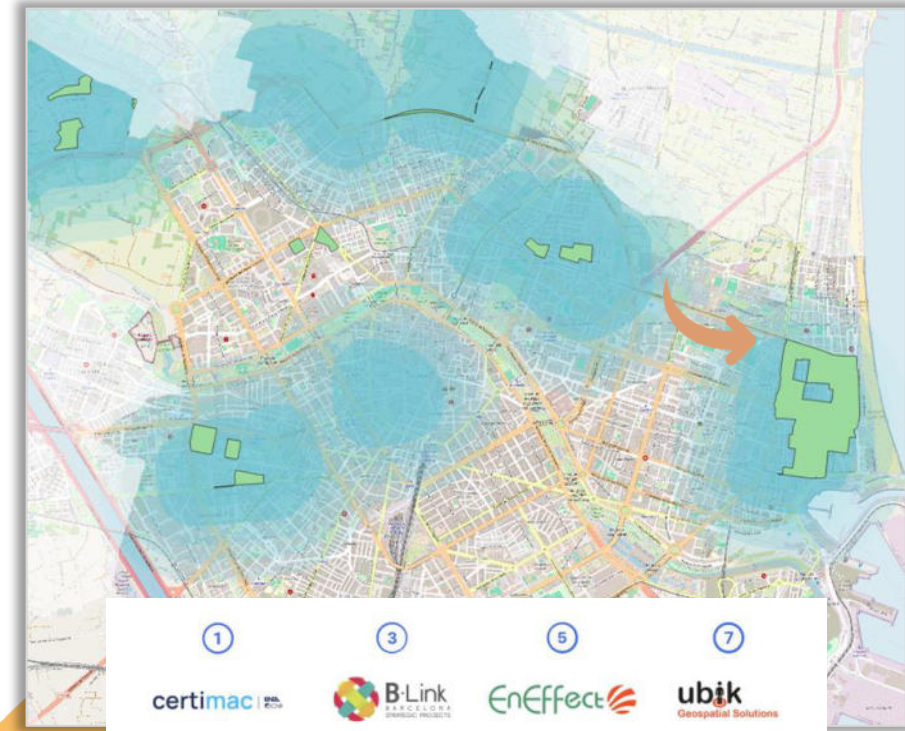
## BARRIO

- Evaluación del rendimiento energético (antes/después de la renovación)
- Selección de componentes prefabricados óptimos y disponibilidad de proveedores locales
- Estimaciones de costes de intervención y ahorros previstos
- Análisis de coste-beneficio y plazo de amortización



**Barrio**

Renovating neighbourhoods  
for a decarbonised future



# La innovación tiene precio...



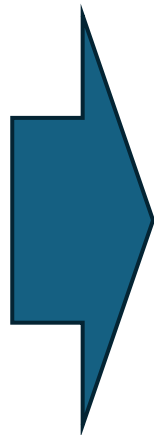
## WirlnHauser (Salzburg – Heimat Österreich)

- Año de construcción: Década de 1980
- Periodo de renovación: 2020-2022
- Superficie intervenida (m<sup>2</sup>): 6.745 m<sup>2</sup>
- Número de viviendas (antes/después): Antes: 75  
Después: 99
- Régimen de tenencia: Vivienda social (sin ánimo de lucro)
- Coste total de la renovación (€): **19.000.000 €**
- Subvenciones recibidas (€): **10.500.000 €**
- Alquiler antes y después de la renovación (€/mes): **Antes: 9,50 €/m<sup>2</sup> (2020) Después: 10,50 € (2022)**

# “Iniciativa de Vivienda Asequible”

- Orientar ciudades, propietarios de viviendas y pymes sobre cómo crear de manera rentable distritos prósperos y asequibles.
- Identificar y compartir casos de éxito.
- Compartir metodologías exitosas y perspectivas sobre los factores clave de éxito de los enfoques integrados.
- Fomentar el diálogo entre las partes interesadas.

1. Reducir el riesgo



2. Piloto

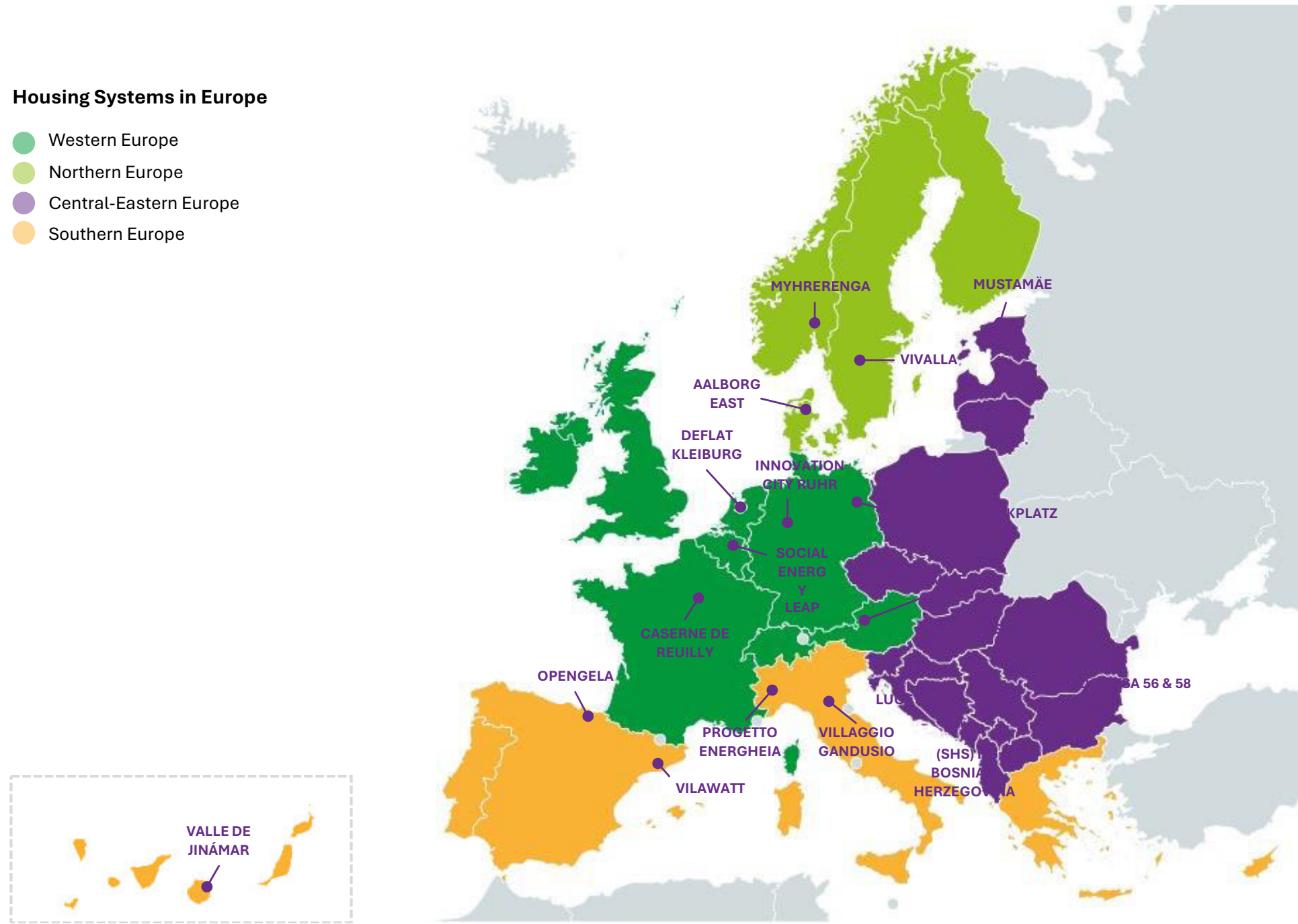


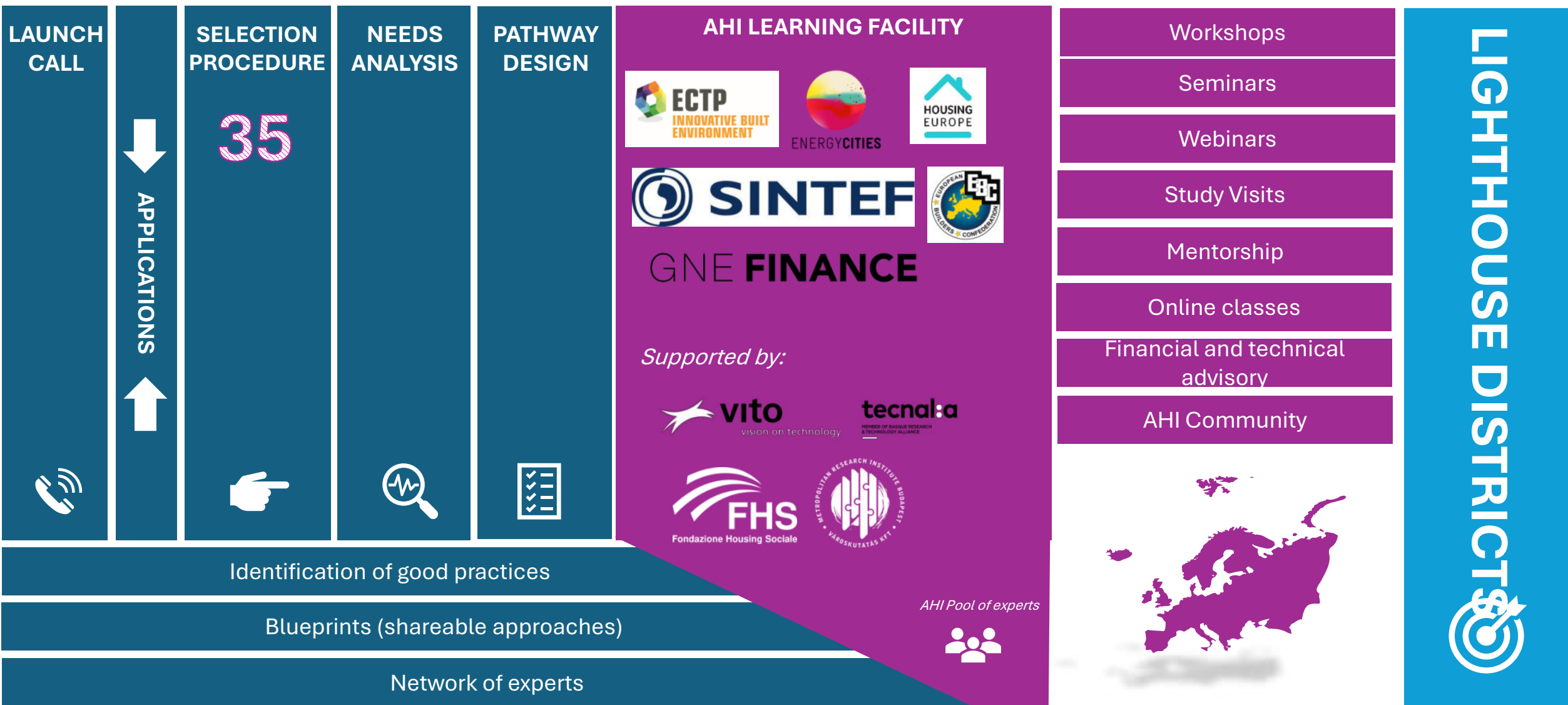
3. Ampliar



## Housing Systems in Europe

- Western Europe
- Northern Europe
- Central-Eastern Europe
- Southern Europe





# “Programa de Aprendizaje de la Iniciativa de Vivienda Asequible”



Co-funded by  
the European Union



Co-funded by  
the European Union



## Soporte personalizado

- Los líderes del sector te cuentan todo sobre sus planes, métodos, herramientas, etc., de construcción o renovación.

<https://shape-affordablehousing.eu/apply-for-support/>

# 18 Noviembre 2025





<https://shape-affordablehousing.eu/>



European Affordable  
Housing Consortium

### Contacto

João Gonçalves

[Joao.Goncalves@housingeurope.eu](mailto:Joao.Goncalves@housingeurope.eu)



The European Affordable Housing Consortium project has received funding from the European Union's Single Market Programme under Grant Agreement no. 101069909