

HOGARES CONFORTABLES PARA TODAS LAS PERSONAS

ANÁLISIS DE GREENPEACE



CÓMO UNA REHABILITACIÓN PROFUNDA DE LA VIVIENDA EN EUROPA PUEDE AYUDAR A LAS PERSONAS, EL CLIMA Y LA NATURALEZA, ADEMÁS DE REDUCIR LA DEPENDENCIA EUROPEA DE LA IMPORTACIÓN DE GAS FÓSIL



PUBLICADO POR:

Greenpeace España

Calle Valores 1

28007 Madrid

Greenpeace en Europa Central y de Este

Wiedner Hauptstraße 120–124

1100 Viena, Austria

Abril 2025

Copyright de las imágenes:

Portada: © Chanklang Kanthong / Greenpeace, © Max Zielinski / Greenpeace, © Roengchai Kongmuang / Greenpeace, house mural in collaboration with artist Er Pinto.

Interior: © Roengchai Kongmuang / Greenpeace, © Shujin Liu / Greenpeace, © Elizabeth Dalziel / Greenpeace

ÍNDICE

La vivienda, resumen del tema del momento	4
Perspectiva europea: los grandes problemas a los que se enfrenta el sector de la vivienda, desde el coste de la vida hasta el clima y el medioambiente	5
El impacto energético y climático del sector de la vivienda	5
Potencial de ahorro energético y reducción de gases de efecto invernadero	7
Perspectiva geopolítica	8
El gas: un riesgo para la seguridad y la salud	9
Vivienda y bienestar	9
De lo viejo a lo nuevo: rehabilitar en lugar de construir	14
Hogares confortables y ecológicos ¿Cómo sería la casa ideal?	15
Situación jurídica y procesos políticos de la UE	17
Propiedad de la vivienda	18
Ejemplos de buenas prácticas	20
Demandas de Greenpeace	22
¿Cómo financiar la mejora de la vivienda y el bienestar de las personas?	24
Impuestos para los superricos y los grandes contaminadores	24
Reasignación y redistribución de los fondos públicos	25
Los beneficios de las empresas que invierten en vivienda	26

Descargo de responsabilidad: Greenpeace realizó esta investigación según su entender y convencimiento. Debe tenerse en cuenta que los datos sobre la vivienda difieren según publicación y país debido a las distintas definiciones y metodologías, por ejemplo el coste de la vivienda se puede medir como porcentaje de la renta disponible o del gasto total de los hogares, o incluir el coste del combustible. Además, Greenpeace ha constatado que en la mayoría de los países europeos falta transparencia en lo referente a la información relacionada con la propiedad de la vivienda. Greenpeace ha utilizado sistemáticamente los últimos datos disponibles en el momento de la investigación, marzo de 2025. Los años de referencia de todos los datos se especifican a lo largo del documento.

La vivienda, resumen del tema del momento

El sector de la vivienda se enfrenta a diversas crisis en Europa. Por un lado, hay una enorme carencia de vivienda asequible en todo el continente, y los precios del alquiler de los inmuebles y de la energía son muy elevados. Al mismo tiempo, más de 50 millones de personas en Europa sufren pobreza energética, cifra que no hace más que aumentar ya que cada vez hace falta más energía para combatir las olas de calor.

Por otro lado, el sector de la vivienda es uno de los principales responsables de la crisis climática dada su elevada demanda energética a lo largo de todo su ciclo de vida. De hecho, este sector representa el porcentaje más alto de la demanda de gas de la Unión Europea, lo que obliga al continente a depender de las importaciones de gas fósil y haciéndole vulnerable al vasallaje político. La continua importación europea de gas fósil ruso enriquece las arcas de Putin y financia la invasión ucraniana a gran escala. Además, la importación de gas fósil estadounidense hace que Europa sea cada vez más vulnerable también a las impredecibles decisiones del presidente estadounidense Trump y a los riesgos de inflación. Por tanto, poner fin al consumo de gas fósil es una cuestión de independencia y seguridad energética europea. Sin embargo, el potencial de la reducción de gas en el sector residencial, mientras se resuelve la crisis de la vivienda, no ha sido investigado suficientemente.

Dependiendo de la situación local, resolver la falta de vivienda asequible se puede abordar con diferentes medidas, como hacer un uso eficiente de los edificios ya construidos y reducir el número de unidades sin uso, construir edificios socialmente modernos y respetuosos con el medioambiente, así como limitar el uso turístico de corta estancia.

Asimismo, poner fin al uso del nocivo gas fósil en el sector residencial de la UE para en 2035, en línea con el objetivo de mantener el aumento de la temperatura por debajo de 1,5 °C, requerirá acometer una gran inversión para rehabilitar la vivienda. Esta rehabilitación debe incluir aislamientos y estándares adicionales de gran eficiencia energética, sistemas de calefacción y refrigeración renovables, por ejemplo, energía solar y las bombas de calor y la sustitución de las cocinas de gas por las eléctricas.

La UE debe convertirse en el motor de cambio en el sector de la vivienda y elaborar un ambicioso plan de viviendas sostenibles y asequibles que implementen los Gobiernos nacionales, autonómicos y municipales. Algunas de las posibles fuentes de financiación incluyen impuestos sobre el patrimonio de multimillonarios y centimillonarios, impuestos sobre los beneficios de las empresas de combustibles fósiles y la reducción y reutilización de las subvenciones insostenibles, como las exenciones fiscales a la aviación o a las subvenciones a las compañías de coches, y sobre los grandes especuladores financieros, patrimoniales y turísticos que calientan el mercado.

Perspectiva europea: principales desafíos a los que se enfrenta el sector de la vivienda, desde el coste de la vida hasta el clima y el medioambiente

El medioambiente no es el único desafío al que se enfrenta el sector residencial europeo. Otros problemas que afectan al día a día de la población son también de enorme urgencia y son abordados en este documento, incluida la [pobreza energética](#), estrechamente vinculada al clima y la naturaleza.

Actualmente, el gran problema es la **falta generalizada de viviendas asequibles y sostenibles** en numerosas áreas de Europa, especialmente en las zonas urbanas; esto se debe tanto a la falta de un parque de vivienda social como a que no haya una regulación adecuada del mercado inmobiliario. Por ello, las personas con ingresos bajos, e incluso medios, tienen mucha dificultad para encontrar una casa, ya sea por la falta de disponibilidad de unidades o por el elevado coste tanto de alquiler como de compra. Y esto también provoca que millones de europeos y europeas vivan en viviendas [inadecuadas](#) que pueden ocasionar problemas de salud física y mental e impactar sobre su bienestar. Son varios los motivos que explican esta situación: la creciente acumulación de viviendas en manos de los grandes inversores, como es el caso de [Vonovia](#), el mayor propietario de viviendas de Europa y el continuo aumento de la [ocupación turística de corta estancia](#) que aumenta la [especulación](#) y reduce el número de viviendas de alquiler de larga estancia. Y por otro lado, el gran aumento del coste de la energía desde 2022, que ha incrementado el [número de personas para quienes el coste de la vivienda supone una carga](#).

El impacto energético y climático del sector de la vivienda

En la Unión Europea, las emisiones directas de gases de efecto invernadero (GEI) relacionadas con los edificios, principalmente por el uso de gas fósil y petróleo para calefacción y agua caliente, representan alrededor del [15 %](#) de todas las emisiones de

GEI¹. Si incluimos la electricidad y los sistemas urbanos de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente, los edificios suponen alrededor del 34 % de todas las emisiones climáticas relacionadas con la energía. Se estima que las emisiones de gases de efecto invernadero procedentes de la extracción de materias primas, la fabricación de productos de construcción y la construcción y rehabilitación de edificios suponen entre el 5 y el 12 % de las emisiones totales de estos gases, sin incluir las importaciones de recursos procedentes de países no pertenecientes a la UE. Independientemente de si se tienen en cuenta las emisiones directas de combustibles fósiles, incluido el consumo de electricidad para calefacción y agua caliente, o la huella de carbono del hormigón y el acero, es obvio que los edificios son una de las principales fuentes de emisiones nocivas para el clima en Europa. Aunque entre 2005 y 2022 Europa redujo las emisiones de gases de efecto invernadero del sector de la construcción en aproximadamente un tercio², las medidas y planes actuales son claramente insuficientes para reducir los dos tercios restantes en la próxima década, tal y como establecen los objetivos del Acuerdo de París para limitar el calentamiento global.

El parque de viviendas de la UE representa el 42 % del consumo final de energía, siendo el gas la fuente de energía más utilizada. **Los edificios residenciales consumen alrededor del 40 % de la demanda total de gas.** De la energía total consumida en los edificios residenciales de la UE, el gas representa el 30,9 %, seguido de la electricidad con el 25,1 %, mientras que el petróleo representa el 10,9 %.

La cuota de **gas** empleada por el sector residencial varía mucho de un país a otro: el porcentaje más alto corresponde a los países del BENELUX, a Italia y a determinados países de Europa Central y Oriental; en la Península Ibérica el porcentaje es relativamente bajo, mientras que la cuota más baja corresponde a los países nórdicos.

Países Bajos	66,2%	Francia	25,5%
Italia	49,8%	España	21,8%
Hungría	49,2%	Austria	19,7%
Bélgica	39,2%	Portugal	9%
Alemania	38%	Suecia	0,36%
Rumanía	34,3%	Noruega	0,03%

Tabla 1: Participación del gas en el consumo final energético del sector residencial de determinados países europeos (2022) (Fuentes: [Eurostat](#) y Eurostat [nrg_d_hhq](#))

¹ Las emisiones anuales totales de gases de efecto invernadero de la UE rondan los 3.600 millones de toneladas.

² Esta cifra se refiere a las emisiones de todos los edificios, incluidos los comerciales, administrativos e industriales. La Agencia Europea de Medioambiente no dispone de datos relativos exclusivamente al sector residencial.

Aunque en la UE el consumo residencial de gas triplica al del **petróleo**, hay países donde la situación es al contrario. Igualmente, hay países donde los porcentajes de consumo de gas y petróleo son considerablemente altos, mientras que en un número reducido de países la participación del petróleo en el suministro energético residencial es irrelevante.

Países con un mayor consumo de petróleo que de gas		Países con un alto porcentaje de petróleo y gas		Países donde el petróleo es irrelevante para el suministro energético residencial	
Irlanda	40,5%	Bélgica	29,8%	Bulgaria	0,85%
Chipre	29,9%	Luxemburgo	28,3%	Chequia	0,63%
Grecia	29,8%	Alemania	18,8%	Países Bajos	0,42%
Portugal	12,0%	España	17,3%	Eslovaquia	0,29%
Eslovenia	11,9%	Austria	12,7%	Noruega	0,09%

Tabla 2: Participación del petróleo en el consumo final energético del sector residencial de determinados países europeos (2022) (Fuentes: [Eurostat](#) y Eurostat [nrg_d_hhq](#))

En la Unión Europea el uso del **carbón** en el sector residencial solo representa el 2,3 % de todas las fuentes de energía. Polonia y Chequia son los principales responsables de la mayor parte del carbón que se sigue empleando. En la mayoría de los otros países de la UE, el uso del carbón se sitúa entre el 0 y el 1 %.

Potencial de ahorro de energía y de gases de efecto invernadero

La Unión Europea tiene un gran potencial para [ahorrar](#) energía y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

Greenpeace cree que con las tecnologías actuales y con los compromisos políticos y sociales adecuados sería posible **abandonar el uso residencial de combustibles fósiles** en 10 años. Sustituir las cocinas y calderas de gas por alternativas eléctricas y solares térmicas, emplear bombas de calor o calefacción urbana renovable, así como aislar los edificios es, principalmente, una cuestión de dinero, tiempo y política regulatoria.

Aunque es crucial poner fin a los combustibles fósiles, esto no puede lograrse sin **reducir drásticamente la demanda energética** de los edificios. La mayoría de los

edificios nuevos pueden construirse con un balance energético neto cero o incluso negativo, esto significa que el edificio produce tanta energía como consume, o incluso más. Este nivel de consumo también se puede lograr en muchas rehabilitaciones, especialmente en edificios pequeños fuera de las zonas densamente pobladas. Incluso en los edificios patrimoniales se puede [reducir](#) considerablemente la demanda energética sin que se vea comprometido su valor histórico y cultural.

Por último, es importante introducir el concepto de suficiencia, entendida como la necesidad de asegurar que todo el mundo tiene garantizado un espacio habitacional mínimo y no supera un máximo que entre en conflicto con los límites planetarios o con el acceso equitativo a la vivienda del conjunto de la población, frente a la tendencia, que se observa en algunos países europeos como Alemania, de aumentar la [superficie habitable per cápita](#).

Las personas tienen derecho a vivir en una vivienda digna y confortable. En la actualidad, [la distribución del espacio es injusta](#). Los grupos de renta baja suelen vivir en viviendas muy pequeñas o en mal estado, mientras que un número cada vez mayor de personas extremadamente ricas pueden permitirse pisos de lujo como grandes áticos. Según un [estudio](#) reciente, si la UE utilizara de forma eficiente todo su parque de viviendas obtendría 50 millones de pisos adicionales, lo que eliminaría en gran parte la necesidad de construir nuevas viviendas para satisfacer la demanda, además de reducir el uso de suelo.

Perspectiva geopolítica

La demanda energética del sector residencial también tiene una importante dimensión geopolítica en Europa. En particular, en el caso del gas fósil, el sector residencial es el mayor consumidor europeo, representando alrededor del [40 %](#) del consumo total de gas y, por lo tanto, el principal responsable de las importaciones de gas. Solo el [10 %](#) de la demanda de gas de la UE se cubre con la producción interna, por lo que el 90 % restante procede de importaciones. Con el embargo y disminución de las importaciones de [petróleo](#) ruso, han [aumentado](#) las importaciones procedentes de países no democráticos de Oriente Medio y del Norte de África, además de [Estados Unidos](#). Esta situación genera riesgos para la UE desde una perspectiva geopolítica, ya que la administración Trump se está convirtiendo en un socio cada vez menos fiable, y una perspectiva económica, pues se trata de un gas más caro y volátil.

Para reforzar la independencia y la seguridad energética europea, es fundamental acelerar el abandono progresivo del gas fósil y fomentar medidas de eficiencia y de inversión en la producción interna de energías renovables.

En lo que respecta al petróleo, a diferencia del gas, el sector residencial no es el principal consumidor de petróleo en Europa, con solo una cuota del [5 %](#), frente al [66 %](#) del transporte.

El gas: un riesgo para la seguridad y la salud

Además de los impactos que provoca la crisis climática alimentada por los combustibles fósiles, usar gas en las viviendas supone un riesgo directo para la seguridad y la salud. Cada año se producen en Europa varias explosiones de gas que causan [lesiones y muertes](#)³. Las calderas de gas para agua caliente sin acceso a una chimenea o con una salida con un funcionamiento incorrecto, suponen un [grave riesgo](#) para la salud que puede resultar mortal si se filtra monóxido de carbono tóxico a la vivienda.

Las cocinas de gas provocan decenas de miles de [muertes prematuras](#) en Europa porque en comparación con las cocinas eléctricas, contaminan más el aire interior de las viviendas. La combustión del gas produce contaminantes como el [óxido de nitrógeno \(NOx\)](#), el [material particulado \(PM2,5\)](#) o el monóxido de carbono, que se pueden acumular dentro de las casas si no se emplea una ventilación adecuada. Diversos [estudios](#) señalan que usar cocinas de gas aumenta aproximadamente un 50 % la exposición personal al dióxido de nitrógeno (NO₂) comparado con las cocinas eléctricas. Esta mayor exposición en el interior de las viviendas a los contaminantes nocivos procedentes de las cocinas de gas [puede agravar problemas respiratorios](#) como el asma, especialmente en los [grupos](#) más vulnerables. En este sentido, un [estudio reciente](#) sugiere que las cocinas de gas contribuyen a cerca del 13 % de los casos de asma infantil en Estados Unidos, esto supone un riesgo comparable al de un fumador pasivo. Además, es posible que los hogares con menos recursos no puedan optar por cocinas más limpias o por instalar sistemas de ventilación eficaces, lo que aumenta su exposición a emisiones nocivas.

Vivienda y bienestar

El gasto en vivienda

El coste del alquiler, de la energía, así como otros gastos generales constituyen el mayor bloque de gastos de los hogares de la UE, y representan, por término medio, el [23,7 %](#) de los gastos totales. El segundo lugar lo ocupa la alimentación, con un [13 %](#), seguida del transporte, con un [12,8 %](#) del gasto total de los hogares de la UE.

³ La mayoría de los países europeos cuenta con estadísticas similares.

Este porcentaje sube hasta el 37,7 % en las personas con una renta disponible inferior al 60 % de la media, según un estudio de 2021.

Chequia	32,4%	Alemania	23,4%
España	31,8%	Noruega	23,1% ⁴
Dinamarca	27,9%	Italia	22,9%
Francia	27%	Países Bajos	22,4%
Suiza	25,8% ⁵	Reino Unido	18,6%
Bélgica	24,6%	Letonia	15,3%

Tabla 3: Porcentaje del gasto medio en vivienda respecto al gasto total en consumo en determinados países europeos (fuentes: [Eurostat](#) y Eurostat [nama_10_cp18](#), 2023; [ONS](#) para Reino Unido⁶; INE para España)

Cabe señalar que, debido a las diferentes metodologías empleadas, los datos nacionales pueden ser considerablemente distintos a los de Eurostat. Por ejemplo, en España, el Instituto Nacional de Estadística situó el gasto medio de la vivienda en 2023 en el 31,8 %, mientras que Eurostat lo hizo en el 21,2 %.

Eurostat divide en cinco subcategorías las estadísticas estandarizadas sobre el gasto de los hogares:

Porcentaje del gasto total destinado a la vivienda	23,7%	Participación sobre el 23,7%
Pagos actuales por el alquiler de la vivienda	4,6%	19%
Pagos imputados por el alquiler de la vivienda ⁷	11,5%	49%
Mantenimiento, reparaciones y seguridad de la vivienda	1,2%	5%
Suministro de agua y servicios diversos relacionados con la vivienda	1,8%	8%
Electricidad, gas y otros combustibles	4,6%	19%

Tabla 4: Porcentaje del gasto medio de la UE según las distintas subcategorías de la vivienda (Fuente: Eurostat [nama_10_cp18](#), 2023)

⁴ Datos para 2023, según antigua [metodología](#).

⁵ Datos para 2022, según antigua [metodología](#).

⁶ El gasto medio semanal en la vivienda es de 105,70 libras esterlinas, de un gasto semanal total por hogar de 567,70 libras esterlinas.

⁷ La renta imputada es el precio de alquiler que una persona pagaría por un bien de su propiedad.

Precio por la compra de casas y pisos

La carga económica que soportan quienes necesitan urgentemente un nuevo espacio para vivir aumentó significativamente entre 2015 y 2023.⁸ **En la UE, de media, el precio de la vivienda, entendido como el coste por comprar una casa o piso, ha aumentado un 48 %, casi el doble que la tasa de inflación de la UE durante el mismo periodo.** Esto puede suponer una carga, especialmente para la juventud que abandona la casa de sus padres. Chipre, Finlandia e Italia son los únicos tres países donde el aumento medio del precio de la vivienda es inferior a su tasa de inflación.⁹ En el caso de [Finlandia](#), el principal factor por el que el precio de la vivienda ha incrementado tan poco es la bajada de precios en las zonas rurales, mientras que el precio en las zonas urbanas ha aumentado por encima de la media.

	Aumento del precio de la vivienda	Tasa de inflación		Aumento del precio de la vivienda	Tasa de inflación
Finlandia	5,4%	18,7%	España	47,7%	19,9%
Italia	8,3%	20,9%	Alemania	48,8%	25,9%
Francia	31,3%	20,5%	Países Bajos	83,3%	27,8%
Bélgica	36,1%	26,1%	Portugal	105,8%	19%
Reino Unido	44,5%	30,5%	Hungría	172,5%	60,6%

Tabla 5: Aumento del precio de la vivienda y de la inflación en determinados países europeos entre 2015 y 2023 (Fuentes: [Parlamento Europeo](#), [Eurostat](#) y [Eurostat prc_hicp_aind](#))

Precios de alquiler y el impacto de los alquileres de corta estancia

Según los datos oficiales de [Eurostat](#), el precio de alquiler de la vivienda en Europa aumentó significativamente menos que el precio de compra. Entre 2015 y 2024, se incrementó de media un 17 %. Aunque esta cifra puede parecer baja y es inferior a la tasa de inflación, enmascara el principal problema con el precio de alquiler: si bien los alquileres antiguos se han mantenido relativamente estables, con unas subidas reguladas por los topes legales habituales, el precio de los nuevos alquileres ha aumentado considerablemente en muchos países como [Países Bajos](#) y [Alemania](#). Uno

⁸ Los últimos datos disponibles.

⁹ No hay datos disponibles para Grecia.

de los motivos principales son los alquileres de corta estancia enfocados al turismo, como Airbnb y similares.

Por ejemplo, entre 2015 y 2022, el precio de alquiler por metro cuadrado en Barcelona aumentó un [33 %](#), el doble de la media europea. El motivo clave de esta subida fue el creciente número de [alquileres](#) de corta estancia. A pesar de las medidas adoptadas por el Gobierno local para limitar las ofertas de estas plataformas, solo en [Airbnb](#)¹⁰ se ofertan todavía más de 23.000 viviendas.

Según un [estudio](#) realizado para la ciudad de Berlín, cada espacio de Airbnb adicional incrementa de media en 0,13 euros por metro cuadrado el precio medio mensual de los nuevos alquileres del vecindario; esto supone un incremento anual de 78 euros por un piso de 50 m². Los diversos estudios realizados para la ciudad de [Nueva York](#) han obtenido resultados similares, lo que parece indicar que la introducción y expansión de Airbnb puede suponer un aumento medio anual en el alquiler de 400 dólares para la población de esta ciudad.

Coste de la energía y pobreza energética

Más de 50 millones de europeos (el [10,6 %](#) de la población de la UE) no pueden calentar sus hogares adecuadamente, cifra que alcanza el [22,2 %](#) para las personas con unos ingresos inferiores al 60 % de la media. Esta cifra del 10,6 % ha [aumentado](#) significativamente, de 6,9 % en 2021 a 10,6 % en 2023. **En el caso de España el porcentaje total de la población en situación de pobreza energética dobla la media Europea, alcanzando el 20,8 %, equivalente a 10 millones de personas.** Para Reino Unido esto significa [6,1 millones de hogares](#) (el equivalente a [14,4 millones de personas](#)¹¹), e incluso en el caso de un país rico como Suiza, [345.000 personas](#) están en situación de pobreza energética. La pobreza energética es muy difícil de medir y resolver eficazmente, especialmente cuando se trata de distintos [países](#), lo que puede dar lugar a lo que se ha denominado pobreza energética escondida o invisible, donde el consumo energético es inferior al que se considera razonable para tener una [vida digna](#).

¹⁰ Acceso a la web el 24 de marzo de 2024.

¹¹ El hogar medio de Reino Unido cuenta con [2,36](#) miembros.

	Porcentaje del total de la población en situación de pobreza energética	Porcentaje de la población con unos ingresos inferiores al 60 % de la mediana en situación de pobreza energética		Porcentaje del total de la población en situación de pobreza energética	Porcentaje de la población con unos ingresos inferiores al 60 % de la mediana en situación de pobreza energética
España	20,8%	34,3%	Italia	9,5%	21,6%
Bulgaria	20,7%	40,4%	Alemania	8,2%	14,3%
Grecia	19,2%	39,8%	Eslovaquia	8,1%	29,8%
Rumania	12,5%	25,1%	Bélgica	6%	13,8%
Francia	12,1%	25,1%	Luxemburgo	2,1%	4,4%

Tabla 6: Población incapaz de calentar adecuadamente su hogar (pobreza energética) en determinados países, porcentaje de la población total, y porcentaje de las personas con unos ingresos inferiores al 60 % de la mediana (Fuente: Eurostat [sdg 07 60](#), 2023).

La **pobreza energética en verano** es otra fuente de desigualdad que va en aumento y que suele pasar desapercibida. Este tipo de pobreza se debe a las cada vez más frecuentes olas de calor y a la falta de edificios eficientes lo que provoca que la población sea incapaz de bajar la temperatura de sus viviendas.

Por ejemplo, el [43,1 %](#) de la población española en situación de pobreza (4,2 millones de personas) no puede refrigerar su vivienda en verano. Según el sistema de monitorización de **la mortalidad diaria española, entre 2015 y el verano abrasador de 2023 se produjeron más de [21.700](#) muertes relacionadas con el calor, la mayoría eran personas de más de 65 años.**

En general, la pobreza energética estival es un problema muy poco investigado y por tanto no atendido. No hay datos fidedignos sobre el número de europeos y europeas que no se pueden permitir refrigerar adecuadamente su vivienda en verano. Cada vez serán más personas las afectadas por el cambio climático, lo que tendrá no solo consecuencias físicas, sino también mentales.

En los últimos años la población europea ha visto aumentar el precio de la [electricidad](#) y del [gas](#) en torno a un 50 %, con una volatilidad muy alta. Estos precios además han fomentado la inflación y las crisis por el coste de la vida. El precio de la energía influye significativamente en el aumento del coste de la vivienda ya que la

energía supone alrededor de una quinta parte de los gastos de la vivienda.¹² Aunque es difícil predecir cómo evolucionará el precio de la energía en el futuro, las inversiones en viviendas más sostenibles energéticamente (mediante reformas y electrificación con renovables) podrían reducir de forma importante la cantidad de energía necesaria y, por tanto, reducir los costes de la vivienda.

De lo viejo a lo nuevo: rehabilitar en lugar de construir

Se deben priorizar las reformas y solucionar el problema de la baja ocupación de los edificios existentes frente a la demolición y a la nueva construcción, ya que la producción de material para los nuevos edificios consume una gran cantidad de recursos y es una de las principales fuentes de gases de efecto invernadero. Existen millones de viviendas vacías y mucha especulación. **En el caso de España, existen 3,8 millones de viviendas catalogadas como vacías (un 14,4%), según el INE¹³**. Es necesario restringir las excepciones a esta priorización y examinar cada caso de manera individual; una excepción sería, por ejemplo, en el caso de un edificio antiguo en mal estado que sea imposible rehabilitar. Además, se debe priorizar la nueva construcción en aquellas áreas previamente utilizadas para el mismo fin, para así reducir la contribución del sector residencial al sellado del suelo. En particular se debe minimizar la construcción cerca o dentro de la red Natura 2000 o de otras áreas protegidas.

¹² Ver la tabla 4, última fila.

¹³ [Censos de Población y Viviendas 2021](#)

Hogares confortables y ecológicos

¿Cómo sería la casa ideal?

Elementos clave

El hogar ideal, ya sea un edificio de viviendas, una vivienda unifamiliar, un pareado o un adosado, contaría con los dos elementos clave: consumir tan poca energía como sea posible, idealmente cero energía (produciendo in situ tanta energía renovable como consume) y tener cero emisiones directas proveniente de combustibles fósiles.



Imagen simbólica

Posibles elementos de un edificio de viviendas:¹⁴

- Cero uso de combustibles fósiles
- Gran nivel de aislamiento (paredes, ventanas, puertas, tejado)
- Instalación fotovoltaica (FV) y solar térmica en el tejado o tejados, o alrededor del edificio, organizado como una comunidad energética
- Bomba(s) de calor para calentar y refrigerar, o conexión a un sistema de calefacción/refrigeración urbana 100% renovable (dependiendo del barrio y la zona)
- Cocina eléctrica, preferiblemente de inducción
- Tamaños de pisos razonables (ni demasiado pequeños ni demasiado lujosos)
- Conexión a la red eléctrica con un proveedor de energía 100% renovable (no por Garantías de Origen¹⁵)
- Accesibilidad para las personas con movilidad reducida
- Espacios y equipos compartidos (lavandería, herramientas, libros, etc.)
- Paradas de transporte público a menos de 500 metros del edificio con frecuencia regular
- Acceso/camino/aparcamiento coche (con suelo no impermeabilizado)
- En caso de tener un jardín se debe diseñar para acoger a polinizadores y vida silvestre (abejas, pájaros, erizos, etc.)
- Si hay jardín, parte de éste debe dedicarse a producir alimentos para la comunidad
- Recolector de agua de lluvia
- Sistemas de refrigeración inteligente (incluyendo plantas y sistemas mecánicos como persianas)
- Suficientes aparcamientos para las bicicletas que sean seguros y de fácil acceso
- Sótanos resistentes a las inundaciones (incluidas las inundaciones por aguas pluviales) y tejados diseñados para aguantar el granizado y vientos fuertes
- Ubicados fuera de zonas propensas a un mayor número de deslizamientos de tierra, inundaciones, incendios forestales o la subida del nivel del mar
- No construidas cerca de áreas protegidas como la Red Natura 2000 o los parques nacionales

Posibles elementos de una vivienda unifamiliar o pareado:¹⁶

- Cero energía (a lo largo del año la vivienda produce in situ tanta energía renovable como consume)
- Cero uso de combustibles fósiles
- Gran nivel de aislamiento (paredes, ventanas, puertas, tejado)
- Instalación fotovoltaica (FV) y solar térmica

¹⁴ Los elementos necesarios pueden variar dependiendo del edificio; esta lista es orientativa no exhaustiva.

¹⁵ Las Garantías de Origen (GdO) son certificados electrónicos que rastrean el origen de la electricidad renovable. Permiten a los proveedores de electricidad afirmar que su electricidad es renovable, incluso si la electricidad que finalmente suministran a los consumidores se genera a partir de combustibles fósiles.

¹⁶ Los elementos necesarios pueden variar según el edificio; esta lista es orientativa no exhaustiva.

- Bomba de calor para calentar y refrigerar
- Cocina eléctricas, preferiblemente de inducción
- Tamaño razonable (ni demasiado pequeña ni lujosa)
- Conexión a la red eléctrica con un proveedor de energía 100% renovable (no por Garantías de Origen¹⁷)
- Paradas de transporte público a menos de 500 metros del edificio con frecuencia regular (excepto en las zonas muy remotas donde se proveerá un servicio bajo demanda o automóviles eléctricos pequeños)
- Acceso/camino/aparcamiento coche (con suelo no impermeabilizado)
- El jardín se debe diseñar para acoger a polinizadores y vida silvestre (abejas, pájaros, erizos, etc.)
- Parte del jardín dedicado a la producción de alimentos (si el tamaño lo permite)
- Recolector de agua de lluvia
- Sistema de refrigeración inteligente (incluyendo plantas y sistemas mecánicos como persianas)
- Accesibilidad para las personas con movilidad reducida
- Aparcamientos para las bicicletas
- Ubicados fuera de áreas con alto riesgo de sufrir desastres relacionados con el clima, como inundaciones o incendios forestales
- No construida cerca de áreas protegidas como la Red Natura 2000 o los parques nacionales

Situación jurídica y procesos políticos de la UE

Los Estados miembros de la UE son responsables de las políticas de vivienda. Aunque la UE no tiene competencia directa en materia de vivienda, puede apoyar sin embargo a los Estados miembros con recomendaciones, marcos y financiación (por ejemplo, el [Fondo Europeo de Desarrollo Regional](#) y el [Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia](#)), y se prevé que las políticas climáticas y energéticas de la UE tengan un impacto sobre la calidad de la vivienda en toda la UE.

Una de las leyes más relevantes a nivel de la UE es la **Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (EPBD)**, que fue revisada en 2024. Su objetivo es descarbonizar el parque inmobiliario de la UE para 2050. Todos los edificios nuevos deben tener cero emisiones in situ para 2030 y deben reducir el consumo de energía primaria entre un 20 y un 22% para 2035. Es responsabilidad de los Estados miembros elaborar los detalles para la implementación de esta directiva, y tener un borrador del [Plan Nacional de Renovación de Edificios](#) para finales de 2025 y el plan definitivo para finales de 2026. Durante el proceso de revisión, las [ONG](#) ecologistas demandaron que

¹⁷ Las Garantías de Origen (GO) son certificados electrónicos que rastrean el origen de la electricidad renovable. Permiten a los proveedores de electricidad afirmar que su electricidad es renovable, incluso si la electricidad que finalmente suministran a los consumidores se genera a partir de combustibles fósiles.

se anticipara la eliminación del uso de combustibles fósiles en los edificios y se establecieran objetivos claros para erradicar la pobreza energética.

La **Directiva de eficiencia energética** de la UE ([EED](#)), actualizada en 2023, introdujo un [objetivo vinculante relacionado con la eficiencia energética](#) por el que todos los sectores deben reducir el consumo final de energía en un 11,7 % para 2030, comparado con el uso proyectado de energía para 2030 (basado en el [Escenario de Referencia de la UE 2020](#)). Sin embargo, según las [ONG climáticas](#), ni el objetivo ni las medidas complementarias son suficientes para cumplir con el Acuerdo de París.

Otra directiva europea relevante para la vivienda es, por ejemplo, la **Directiva de la UE sobre energías renovables** ([RED](#)) que establece objetivos indicativos por el que cada país de la UE debe [aumentar](#) la cuota de energías renovables para la calefacción y refrigeración en aproximadamente 1,1 puntos porcentuales cada año.

La nueva Comisión Europea, que cuenta con un nuevo comisario de Vivienda (y Energía), anunció su [plan](#) para desarrollar un **Plan de Vivienda Asequible** que podría incluir recomendaciones, planes de acción e incluso medidas legislativas para lograr que la vivienda sea más asequible en Europa. El Parlamento Europeo estableció un [comité especial](#) de vivienda y se espera que presente recomendaciones en un informe final para enero de 2026. Posteriormente, se espera que la Comisión presente el Plan de Vivienda Asequible. Si se consideran las principales [demandas de Greenpeace](#), podría convertirse en un elemento esencial para resolver la crisis de la vivienda en Europa.

Los **Gobiernos nacionales** deben implementar la [directiva revisada relativa a la eficiencia energética de los edificios](#) (EPBD) y [renovar](#) el 16 % de los edificios no residenciales con peor rendimiento para 2030 y el 26 % para 2033, además pueden decidir qué otros edificios priorizar para su rehabilitación y quién puede recibir financiación y subvenciones públicas. Numerosos elementos de los planes nacionales integrados de energía y clima ([PNIEC](#)), obligatorios en la UE, están fuertemente vinculados al sector de la construcción. Los Gobiernos nacionales también toman decisiones en diversos temas de importancia relacionados con la fijación de precios, la ocupación y la disponibilidad, como los impuestos sobre la energía y el alquiler, el propio alquiler u otros topes sobre el precio. En algunos países federales, algunas de estas decisiones se están descentralizando a nivel federal (provincial). Los Gobiernos nacionales serán además responsables de parte de la implementación del futuro [Plan de Vivienda Asequible](#) de la UE.

Por último, pero no menos importante, los **municipios** son quienes suelen tomar decisiones sobre los planes de uso del suelo, los permisos para los nuevos edificios y las grandes rehabilitaciones, y a menudo deciden sobre el uso de los pisos, por ejemplo imponiendo una normativa sobre el uso turístico de corta estancia. Además, los municipios incluyen en sus presupuestos subvenciones para la vivienda y pueden apoyar económicamente a la ciudadanía durante la necesaria ola de reformas.¹⁸

¹⁸ La disponibilidad de presupuestos locales varía mucho entre países.

Propiedad de la vivienda

La propiedad de la vivienda puede adoptar al menos siete formas distintas, cada una de ellas con diferentes responsabilidades en materia de rehabilitación:

Propiedad privada total: el piso o la casa es propiedad de una o más personas que viven en ella, o de uno o más miembros de la familia. En el caso de una vivienda unifamiliar o pareada, son las personas propietarias quienes deciden directamente sobre las reformas energéticas a llevar a cabo en el hogar. En el caso de un edificio con varios pisos, la decisión casi siempre se toma por mayoría de los propietarios. Las subvenciones públicas son esenciales para las inversiones más cuantiosas ya que los fondos suelen ser insuficientes.

De particular a particular: el piso o la casa es propiedad de un particular que lo alquila a otro. Normalmente, el propietario solo posee una o varias viviendas y no necesita tener entidad jurídica. En el caso de una vivienda unifamiliar o pareada, la decisión de realizar una reforma ecológica en la vivienda recae en los propietarios; en el caso de un edificio de varios pisos, la decisión es responsabilidad de la comunidad de propietarios. Además, esta decisión suele estar influida por la disponibilidad de las subvenciones públicas.

Propiedad pública: la vivienda es propiedad de una entidad pública, como una ciudad o Administración federal. La ciudad de Viena es el mayor propietario público de pisos europeos, con [220.000 viviendas](#). La decisión de llevar a cabo una reforma energética recae principalmente en las manos de la entidad pública.

Cooperativas: el edificio es propiedad de una cooperativa cuyos accionistas son las personas que viven en él. En muchos casos, el contrato comienza siendo un contrato de alquiler con opción a compra pasado un tiempo (y el alquiler pagado cuenta en parte como pago de la compra). La decisión de llevar a cabo una reforma energética suele ser democrática y está en manos de la cooperativa. Las subvenciones públicas pueden ser esenciales para este tipo de inversiones, ya que los fondos suelen ser insuficientes y son necesarios para el mantenimiento regular de los edificios.

Las empresas proporcionan vivienda a su personal laboral: estas viviendas son propiedad de las empresas y las alquilan a su plantilla, normalmente a precios razonables. Por ejemplo, la empresa austriaca de ferrocarriles [ÖBB](#), posee 4.000 pisos que alquila a su personal a precios hasta un 40 % por debajo de alquileres locales comparables. La empresa química alemana [BASF](#) cuenta con unos 6.000 pisos para su personal. La decisión de llevar a cabo una reforma energética de la vivienda está totalmente en manos de la empresa propietaria de los pisos o del edificio.

Inversores inmobiliarios: empresas cuya actividad principal consiste en construir, comprar, vender y alquilar edificios (algunas operan solo en el sector residencial, otras también lo hacen en edificios de oficinas o industriales). La mayor empresa

inmobiliaria de Europa es el grupo alemán Vonovia, propietario de [540.000](#)¹⁹ viviendas en Alemania y en el extranjero. La decisión de llevar a cabo una reforma energética recae enteramente en la empresa. Dado que las empresas solo suelen invertir si obtienen un rendimiento de su inversión, es necesario un marco jurídico claro que las obligue a invertir en edificios sin gravar a inquilinos e inquilinas.

Inversores corporativos diversificados: son empresas que invierten dinero en inmuebles, pero no lo gestionan como negocio principal. Los bancos y aseguradoras como UBS y AXA son algunas de las mayores empresas propietarias de viviendas en Europa. La decisión de llevar a cabo una reforma energética recae enteramente en la empresa. Dado que las empresas solo suelen invertir si obtienen un rendimiento de su inversión, es necesario un marco jurídico claro que las obligue a invertir en edificios sin gravar a inquilinos e inquilinas.

De media, alrededor del 70 % de la población [de la UE](#) reside en su propia vivienda (pisos, casas, etc.), mientras que alrededor del 30 % alquila. Como muestra la siguiente tabla, la diferencia entre los distintos países europeos es significativa, las tasas más altas de propiedad se encuentran en Europa Central y Oriental, mientras que las más bajas se dan en los países germanoparlantes.

Rumania	95%	Finlandia	70%
Polonia	87%	Francia	65%
España	76%	Austria	54%
Italia	74%	Alemania	49%
Grecia	73%	Suiza	42%

Tabla 7: Propiedad de la vivienda en determinados países europeos (Fuente: [Eurostat](#) y Eurostat [ilc_lvho02](#), 2021)

Los porcentajes sobre la propiedad privada son de los pocos datos de los que se dispone sobre la titularidad de las viviendas. Solo un número muy reducido de empresas inmobiliarias publican el número de pisos que poseen, cuando la titularidad de una vivienda es de una empresa esta información es difícil de encontrar, especialmente si se trata de inversores corporativos diversificados.

Ejemplos de buenas prácticas

No hay país o ciudad europea que pueda servir de modelo para otros países. A continuación se recogen algunos ejemplos de buenas prácticas.

¹⁹ Datos obtenidos del Informe Anual de Vonovia para 2024.

España/País Vasco: OpenGela, un modelo pionero de ventanilla única para la ciudadanía vulnerable

En 2019, el País Vasco puso en marcha [OpenGela](#), un modelo replicable de rehabilitación integral de edificios que ha sido reconocido a nivel nacional y europeo. Basado en la filosofía de ventanilla única, la iniciativa ofrece apoyo y orientación técnica, jurídica, económica, administrativa y social para la regeneración urbana, lo que se traduce en una mejora de la accesibilidad, la habitabilidad, la seguridad y la conectividad digital de edificios y viviendas. Inicialmente se puso en marcha en dos barrios, pero ahora OpenGela cuenta con oficinas en 25 municipios.

El proyecto ha conseguido reducir el riesgo de pobreza energética entre la ciudadanía, creando barrios energéticamente neutros e inclusivos con accesibilidad universal al parque inmobiliario y a los entornos urbanos. Además, estas comunidades actúan como sumideros urbanos de carbono, contribuyendo significativamente a mitigar y adaptarse a los efectos del cambio climático.

Eslovaquia: plan de subvenciones para rehabilitar la vivienda particular

El Ministerio de Protección del Medio Ambiente eslovaco ha puesto en marcha el programa *Obnov Dom* ([Renueva tu casa](#)), cuyo objetivo es fomentar la rehabilitación de viviendas unifamiliares cubriendo el 75 % del coste (hasta 15.000 euros si el ahorro de energía primaria es entre el 30 y el 60 %, y hasta 19.000 euros si el ahorro es superior al 60 %). Para combatir la pobreza energética, los hogares con bajos ingresos pueden recibir una subvención del 100 % de hasta 10.000 euros (*Obnov Dom* [mini 2](#)).

Dinamarca: se prohíbe la instalación de calderas de gas o gasóleo fósil en edificios nuevos

En 2013, [Dinamarca](#) se convirtió en el primer país europeo en prohibir la instalación de calderas de combustibles fósiles en edificios nuevos. Además, a partir de 2018, los edificios en zonas con sistemas de calefacción urbana deben calentarse con energías renovables o calefacción urbana.

Desde entonces, varios [países europeos](#) han prohibido o restringido de facto el uso de sistemas de calefacción que utilicen combustibles fósiles en los edificios nuevos. Por ejemplo, Austria prohibió en 2020 la instalación de sistemas de calefacción con combustibles fósiles en edificios nuevos. Igualmente, los Países Bajos prohibieron que los edificios nuevos se conectaran a la red de gas en 2018.

Viena: el mayor propietario de pisos públicos

La ciudad de Viena es propietaria de [220.000 pisos](#), lo que la convierte en el mayor propietario público de viviendas de Europa. Esto supone aproximadamente una cuarta parte del parque total de viviendas de Viena. A diferencia de la mayoría de ciudades,

Viena sigue construyendo pisos nuevos. Los alquileres son bajos y se realizan reformas térmicas con regularidad.

Francia: impuestos sobre las viviendas vacías

En 1998, [Francia](#) introdujo por primera vez un impuesto sobre las viviendas desocupadas en zonas con escasez de viviendas. Los propietarios deben pagar un impuesto si la vivienda no se usa durante más de un año. El tipo impositivo es progresivo en el tiempo y puede alcanzar el 25 % del valor del alquiler. Entre 1997 y 2001 gracias al impuesto se redujo un 13 % las tasas de desocupación.

Francia: se prohíbe alquilar las viviendas con peor eficiencia energética

Desde el [1 de enero de 2025](#) se prohíbe alquilar viviendas con la peor categoría de eficiencia energética, la G (según el [etiquetado](#) estándar de la UE). La prohibición se ampliará a la categoría F a partir de 2028, y a la categoría E a partir de 2034.

Alemania: subvenciones para obtener viviendas particulares más eficientes

El banco estatal alemán de inversión y desarrollo, KfW, ofrece un programa especial denominado [La casa eficiente](#) para financiar la reforma térmica de viviendas particulares. Dependiendo de la eficiencia obtenida con la reforma, los propietarios pueden recibir un préstamo a largo plazo de hasta 150.000 euros a un tipo de interés fijo muy bajo durante todo el plazo, con hasta un 25 % del préstamo a fondo perdido.

Demandas de Greenpeace

A nivel de la UE, la Comisión Europea debe introducir un **Plan Europeo de Vivienda Asequible** para garantizar que todo el mundo en Europa tiene acceso a una vivienda sana, ecológica, libre de combustibles fósiles y asequible, alimentada por energías renovables (como paneles solares, bombas de calor, calefacción/refrigeración urbana, etc.). Los elementos clave son:

- **Aumentar la financiación de la UE** para la reforma y la independencia fósil del parque inmobiliario europeo, con especial atención a la vivienda social
- **Programas de apoyo integrales** así como cuantiosas subvenciones por parte de todos los Gobiernos para renovar las viviendas privadas de personas con bajos ingresos, priorizando a los propietarios y propietarias que ya están en situación de pobreza energética.
- **Los inversores corporativos deben tener la obligación de renovar y descarbonizar todos sus edificios**, objetivo que se debe lograr principalmente reinvertiendo la mayoría de sus beneficios, sin imponer cargas económicas financieras a los inquilinos ni contribuir a la gentrificación.

- Nuevas políticas para establecer un sector residencial que respete **el concepto de suficiencia**²⁰ y garantice que este sector prioriza el satisfacer las necesidades de vivienda de las personas manteniéndose dentro de los límites planetarios.
- Nuevas políticas y normativas para **aumentar la tasa de rehabilitación del sector residencial**, garantizar la protección de los hogares con escasos recursos energéticos y acelerar el abandono de los combustibles fósiles para así cumplir el escenario del Acuerdo de París sobre el Clima que limita el calentamiento global a 1,5 °C.

La UE también debe comprometerse a **eliminar por completo el gas fósil para 2035** a más tardar, a prohibir definitivamente todos los nuevos proyectos de combustibles fósiles y a poner fin de inmediato a toda inversión pública en infraestructuras de combustibles fósiles.

Los Gobiernos nacionales europeos deben comprometerse y apoyar plenamente el Plan de Vivienda Asequible²¹ progresivo de la UE, igualmente sus Planes Nacionales de Renovación de Edificios previstos para 2025 deben adoptar medidas contundentes y asignar la financiación adecuada para:

- **Aumentar la tasa de rehabilitación** implementando programas nacionales centrados en la mejora de la eficiencia energética de los edificios mediante el aislamiento térmico de alto rendimiento.
- **Eliminar** cualquier uso del **gas**, petróleo o carbón en el sector residencial antes de 2035.
- Comenzar inmediatamente a **eliminar las conexiones de combustibles fósiles en los edificios nuevos**, al tiempo que se fomenta y apoya la transición de los edificios existentes a fuentes de energía renovable.
- Comenzar inmediatamente a **eliminar las cocinas de gas** y conceder subvenciones a los hogares vulnerables para garantizar una transición equitativa.
- **Reformar las leyes** y normativas, incluidas las de alquiler, para aumentar significativamente el número de viviendas sostenibles, disponibles y asequibles.
- Adoptar nuevas leyes para **reducir la demanda de inversiones especulativas y alquileres turísticos de corta estancia**.²²

Por último, **los municipios deben**²³:

- Adoptar medidas para **limitar el número de viviendas destinadas al alquiler turístico de corta estancia**.
- Analizar el número de **pisos vacíos** y tomar medidas para reducirlo.

²⁰ El concepto de suficiencia consiste en limitar la cantidad total de recursos utilizados. Ver página 8.

²¹ Los países no pertenecientes a la Unión Europea deben aplicar sus propios planes en consonancia.

²² Dependiendo de la estructura de gobierno de cada país, algunas o todas estas medidas pueden ser responsabilidad de los Estados federales y/o de los municipios.

²³ Dependiendo de la estructura de gobierno de cada país, algunas o todas estas medidas pueden ser responsabilidad de los Estados federales y/o de los municipios.

- Invertir en la **infraestructura** necesaria para abandonar los combustibles fósiles en los edificios mediante mejoras de la red eléctrica, inversiones en electricidad renovable y/o sistemas urbanos de calefacción y refrigeración renovables.
- Priorizar la construcción de nuevos edificios de emisiones cero en **zonas abandonadas** y prohibir que los terrenos situados en zonas protegidas o alrededores se utilicen para nuevas construcciones.
- Apoyar a las **personas vulnerables** para facilitar su acceso a viviendas más sostenibles.

¿Cómo financiar la mejora de la vivienda y el bienestar de las personas?

No es de extrañar que adecuar las viviendas para el futuro requiera mucho dinero. Pero, ¿de dónde saldrá? Aunque la mayoría de los presupuestos nacionales europeos están sufriendo recortes, los Estados pueden encontrar financiación adicional o reasignar fondos de varias maneras.

Impuestos para los superricos y los grandes contaminadores

Durante el Foro Económico Mundial de Davos 2024, Greenpeace puso en marcha una nueva campaña para **gravar a los superricos** y hacerles pagar lo que les corresponde. Según los [cálculos de Greenpeace](#), un impuesto sobre la riqueza de los multimillonarios y centimillonarios europeos podría recaudar hasta 185.000 millones de euros al año.

Para evitar que el dinero acabe en **guaridas fiscales** son necesarias medidas más estrictas que pongan fin a las lagunas fiscales que benefician a los más ricos y a los mayores contaminadores y reduzcan el dumping fiscal entre países. En 2022, alrededor de [un billón de dólares](#) de beneficios empresariales mundiales terminaron en paraísos fiscales. Dentro de Europa, el Reino Unido y sus territorios dependientes, los Países Bajos, Luxemburgo y Suiza suman el **33 %** de las pérdidas fiscales de las empresas. En España se [calcula](#) que la riqueza y beneficios de multimillonarios y grandes corporaciones que se escapan a las guaridas fiscales cada año es de 140 mil millones de euros.

Por tanto, los impuestos a la clase superrica podrían suponer una importante fuente de financiación pública. Por ello, para hacer frente eficazmente a la crisis medioambiental y combatir la injusticia social, los países [deben adoptar reformas fiscales justas y verdes](#) más amplias, progresistas y ambiciosas, y alinear los presupuestos públicos con los objetivos de bienestar.

Las empresas de combustibles fósiles obtienen enormes beneficios gracias a la dependencia de la economía europea de dichos combustibles, especialmente en el sector residencial. Cinco grandes empresas petroleras y gasísticas europeas y estadounidenses obtuvieron [281.000 millones](#) de dólares de beneficios en 2022 y 2023, empresas que priorizan pagos masivos a sus accionistas. Además, las inversiones anuales en combustibles fósiles de la UE alcanzaron [36.000](#) millones de dólares en 2024, hecho que dificulta en gran medida que Europa abandone el uso de estos productos. **En el caso de Repsol, la empresa más contaminante del IBEX -62 %-, tras unos años de euforia económica sus inversiones siguen ahondando en la emergencia climática: 7 de cada 10 euros (2023) se invirtieron en el negocio fósil tradicional.** En paralelo, está realizando una generosa política de dividendos (2.500 millones en 2023) y de recompras de acciones (ejecución de un plan de 9.760 millones a 6 años) en favor de sus grandes accionistas.

Es hora de que la UE y los Gobiernos nacionales introduzcan, amplíen y aumenten los **impuestos sobre los beneficios de las empresas**, especialmente los de la industria de los combustibles fósiles, con un impuesto complementario permanente sobre sus beneficios, y **grave al accionariado**, a sus activos financieros contaminantes y a sus transacciones (e.g. gravando los dividendos, las recompras de acciones, etc.). Los beneficios deben utilizarse para crear una economía libre de combustibles fósiles en la UE, transformando el sector residencial y erradicando la pobreza energética en la UE, así como para apoyar a los países del Sur Global más vulnerables a la crisis climática.

Al mismo tiempo, las compañías aéreas se benefician de [ventajas fiscales](#) injustificadas, perjudiciales para el clima y anacrónicas. En el caso español se pierden al año unos 4.610 millones de euros por los regalos fiscales a las grandes compañías. La introducción de un impuesto sobre el queroseno y los billetes de avión podría recaudar [decenas de miles de millones](#) de euros para financiar el ahorro energético en el sector residencial.

Reasignación y redistribución de los fondos públicos

Otros [ejemplos](#) de cómo reasignar y redistribuir los fondos públicos:

- Es necesario **redirigir las subvenciones perjudiciales para el medioambiente** hacia medidas que solucionen la crisis medioambiental y la injusticia social. Por ejemplo, según la Agencia Europea de Medio Ambiente, las subvenciones a los combustibles fósiles en la UE, como las exenciones fiscales a la aviación o las subvenciones a los coches de empresa, se mantuvieron relativamente estables en torno a [56 mil](#) millones de euros al año entre 2015 y 2021, aumentando drásticamente a [123 mil](#) millones de euros en 2022 debido principalmente a la guerra de Ucrania. Hay que eliminar gradualmente las subvenciones perjudiciales del sector agrícola de la UE y así liberar casi [32 mil](#) millones de euros al año. Además, el [80 %](#) de las subvenciones agrícolas de la UE se destinan a los sectores cárnico y lácteo. Estas subvenciones deben destinarse a la producción de alimentos vegetales sanos y ecológicos.

- En España, según un estudio encargado recientemente por Greenpeace, se podrían destinar **23.330 millones de euros de subvenciones tóxicas a inversiones responsables** en sectores de bienestar como la rehabilitación energética de la vivienda, la puesta en marcha del abono único de transporte o medidas de apoyo a la agricultura familiar y ecológica.
- En España, es urgente establecer una **fiscalidad favorable y predecible** si se quiere aumentar por seis la inversión pública en rehabilitación y, con ello, cumplir los objetivos climáticos. Desde principios de 2025 el gas doméstico tiene una fiscalidad más favorable que la electricidad²⁴ y las deducciones en el IRPF se han ido extendiendo de manera arbitraria. Esto desincentiva a personas y comunidades que quieran renovar sus calderas y mejorar la eficiencia energética de sus viviendas. Por otro lado, Los estudios²⁵ señalan que **rehabilitar las viviendas es diez veces más efectivo a largo plazo contra la pobreza energética** que el bono social eléctrico y el bono social térmico.
- **Prohibir todos los nuevos proyectos de combustibles fósiles** en la Unión Europea. Aunque la UE dejó de financiar proyectos de extracción de combustibles fósiles, sigue financiando infraestructuras de apoyo, como gasoductos o terminales de gas. Por ejemplo, a través del [Fondo de Modernización](#), aportó **86 millones** de euros para la construcción de un gasoducto en Rumanía.
- **Poner fin a la construcción de nuevas infraestructuras contaminantes** como nuevas autopistas y ampliaciones de aeropuertos, y destinar ese dinero a medidas de transición justa y verde. Por ejemplo, entre 1995 y 2018, los países de la UE invirtieron alrededor de 1,5 billones de euros en infraestructuras viarias, un 66 % más de lo invertido en ferrocarril.
- Además Greenpeace ha [solicitado nuevos impuestos europeos](#) más justos y que refuercen un presupuesto para 2028-2034 con foco puesto en el bienestar y en una transición ecológica justa que contribuya a una autonomía estratégica sin vasallajes y sin derroche militar. Quizás podemos poner algo de nuestras paguitas.

Los beneficios de las empresas que invierten en vivienda

Los beneficios de las empresas que invierten en viviendas pueden constituir otra importante fuente de ingresos para renovar estos bienes. Este dinero debe emplearse primero para rehabilitar su propio parque de viviendas. Una vez su parque esté totalmente actualizado, los elevados impuestos sobre sus ganancias deben ser asignados a un fondo de solidaridad para apoyar la rehabilitación de las viviendas de las personas con pocos ingresos.

²⁴ El tipo impositivo aplicado sobre la electricidad se ubica en un 5,1% del precio por megavatio hora, mientras que el gas natural destinado a uso distinto de los de carburante se grava a 0,15 €/GJ (lo equivalente a 0,54€/Mwh). Por ello, siempre que el precio de la electricidad sea superior a 10,6€/MWh, el impuesto a la electricidad será superior al del gas natural (para uso distinto de carburante).

²⁵ [LUCHA CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA: EVALUACIÓN DE POLÍTICAS](#)

En la actualidad, no hay datos fidedignos sobre el número de viviendas europeas en manos de inversores corporativos, especialmente de los diversificados,²⁶ ni existen datos globales sobre sus ganancias. Aunque la mayoría de las grandes empresas están legalmente obligadas a publicar informes financieros anuales, estos no incluyen datos específicos sobre los beneficios procedentes del sector residencial. Por ejemplo, el grupo [AXA](#), que se define a sí mismo como líder mundial en inversiones en activos reales y que cuenta con una cartera de activos residenciales de 20 mil millones de euros, no publica el número de unidades de vivienda ni la medida en que el sector residencial contribuyó a sus [€7,6 mil millones](#) de euros de beneficio subyacente en 2023. Recordemos que en España las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) y de las sociedades de inversión como las de capital variable (SICAV) o de Inversión Libre (SIL), que fomentan la financiarización de la vivienda -y de las tierras agrícolas- perjudicando el bienestar colectivo, se benefician de esquemas fiscales enormemente ventajosos en favor de grandes patrimonios.

En conclusión, para preparar el sector residencial para un futuro sostenible y para mejorar el bienestar de las personas, se insta urgentemente a los Gobiernos a reaccionar ante esta crisis e implementar nuevas medidas que promuevan el cambio. Aunque esto puede parecer un reto gigantesco, es factible, y a la larga no solo posibilitará que toda la población tenga un hogar digno, sino que además favorecerá a los Estados miembro y a la UE en general en términos climáticos y de resiliencia.

²⁶ Ver definición en página 19.