CONSULTA PÚBLICA

PROPUESTA DE REGLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO POR EL QUE SE ESTABLECE UN MARCO DE MEDIDAS EN LOS ESTADOS MIEMBROS PARA SALVAGUARDAR LA ASEQUIBILIDAD Y LA DISPONIBILIDAD DE LA VIVIENDA (AFFORDABLE HOUSING ACT)

PATRICIA SUÁREZ RAMÍREZ, NIF 53468174-Z, en mi calidad de presidenta de la ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS, de conformidad con el traslado efectuado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, a través de la Dirección General de Consumo, venimos a formular las siguientes observaciones:

CONSIDERACIONES GENERALES

En primer lugar, ASUFIN considera positiva la iniciativa de la Comisión Europea de establecer un marco común para proteger la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda.

La vivienda es un bien de primera necesidad y su acceso no puede abordarse exclusivamente desde la perspectiva del mercado inmobiliario o de la libertad de prestación de servicios. Debe situarse en el centro la protección de los ciudadanos y consumidores que tienen derecho a gozar de una vivienda habitual.

ASUFIN considera necesario que Europa asuma un papel más activo, estableciendo objetivos comunes y criterios objetivos que eviten que la respuesta a la crisis dependa exclusivamente de la orientación política de los gobiernos nacionales, autonómicos o locales.

No obstante, la propuesta debe mejorar algunos aspectos para evitar que sus exigencias metodológicas y probatorias terminen dificultando la intervención de las administraciones.

1. Adecuación al principio de subsidiariedad

ASUFIN considera adecuada la intervención europea. Un marco común puede reducir la fragmentación normativa, proporcionar seguridad jurídica y garantizar unos estándares mínimos de actuación en todos los Estados miembros.

La subsidiariedad no debe interpretarse exclusivamente como una garantía de autonomía territorial. También debe servir para asegurar que los objetivos europeos se traduzcan en políticas efectivas.

La experiencia española demuestra que la existencia de legislación estatal no garantiza su aplicación homogénea. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, ha tenido una aplicación desigual entre comunidades autónomas, condicionada en buena medida por las decisiones políticas de sus gobiernos.

Un marco europeo vinculante puede contribuir a superar esta situación, estableciendo criterios objetivos y responsabilidades compartidas que eviten que la orientación ideológica de cada administración determine la existencia o ausencia de políticas de protección residencial.

Por todo ello ASUFIN propone:

- Establecer objetivos y estándares europeos comunes de protección del acceso a la vivienda.
- Exigir transparencia y justificación de las decisiones de intervenir o no intervenir ante situaciones acreditadas de tensión residencial.
- Permitir que cada territorio adapte los instrumentos a sus circunstancias, sin que la autonomía administrativa se convierta en una excusa para la inacción.

La subsidiariedad no puede convertirse en una excusa para la inacción. Europa debe garantizar que el acceso a una vivienda asequible sea un objetivo común, independientemente de la orientación política de los gobiernos.

2. Impacto sobre las competencias estatales, autonómicas y locales

La propuesta no modifica formalmente el reparto de competencias, pero puede condicionar su ejercicio efectivo.

En España, el Estado, las comunidades autónomas y los ayuntamientos comparten responsabilidades en materia de vivienda, urbanismo y ordenación territorial. La regulación turística corresponde fundamentalmente a las comunidades autónomas, sin perjuicio de las competencias municipales.

La principal dificultad aparece cuando una zona cumple los criterios de **tensión residencial** de la legislación española, especialmente los del artículo 18 de la Ley 12/2023, pero no alcanza los umbrales establecidos en el artículo 6 de la propuesta europea.

Esto podría dificultar la adopción de determinadas restricciones sobre usos no residenciales, aunque exista un problema de acceso a la vivienda acreditado conforme a la normativa nacional.

Por todo ello ASUFIN propone:

- Reconocer las metodologías estatales, autonómicas y locales para identificar zonas tensionadas, siempre que utilicen indicadores objetivos y verificables.
- Evitar que los umbrales europeos sustituyan o vacíen de eficacia los instrumentos nacionales de política de vivienda.
- Facilitar asistencia técnica y financiera a los municipios para cumplir las exigencias de evaluación y justificación.

3. Impacto sobre la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda

ASUFIN considera que regular determinados usos no residenciales puede contribuir a recuperar viviendas para el mercado residencial, especialmente en zonas con elevada presión turística e inversora.

Sin embargo, la propuesta presenta tres problemas importantes.

Primero. Los indicadores del artículo 6 son insuficientes.

La relación entre el precio de compraventa y los ingresos no refleja adecuadamente la realidad del **mercado del alquiler**, que constituye uno de los principales problemas de acceso a la vivienda en España.

Además, exigir una evolución creciente durante diez años puede dejar fuera territorios con problemas recientes o con situaciones de tensión residencial ya consolidadas.

ASUFIN propone incorporar indicadores de alquiler, esfuerzo económico de los hogares, renta disponible y disponibilidad de vivienda residencial. El umbral de compraventa no debería ser excluyente cuando otros indicadores acrediten una situación grave de tensión.

Segundo. La carga de la prueba del artículo 9 es excesiva.

Exigir que las administraciones demuestren un perjuicio significativo durante tres años y aíslen el impacto de una actividad concreta resulta desproporcionado.

La disponibilidad y los precios de la vivienda dependen de múltiples factores interrelacionados: turismo, inversión, concentración de propiedad, oferta insuficiente y evolución demográfica.

ASUFIN propone permitir acreditar la contribución significativa de determinados usos al problema, sin exigir que sean su causa exclusiva, y facilitar intervenciones preventivas cuando existan indicadores objetivos de riesgo.

Tercero. Es necesario diferenciar los usos de la vivienda.

ASUFIN considera acertada la exclusión de las residencias habituales. No debe tratarse igual a una familia que alquila ocasionalmente una habitación que a un operador que explota comercialmente múltiples viviendas turísticas.

También debe distinguirse entre segundas residencias, viviendas vacías, inmuebles adquiridos con finalidad especulativa y viviendas destinadas a alquiler residencial.

Las restricciones deben dirigirse prioritariamente a los usos que reduzcan significativamente la disponibilidad de vivienda habitual, sin perjudicar injustificadamente a los hogares particulares.

Finalmente, estas medidas deben acompañarse de políticas de construcción, rehabilitación y promoción de vivienda pública y social. Regular los usos no residenciales no resolverá por sí solo el déficit estructural de vivienda.

4. Repercusiones sobre los colectivos afectados

La evaluación de impacto debe contemplar a todos los colectivos y no limitarse a los intereses de propietarios y operadores económicos.

- **Propietarios:** necesitan seguridad jurídica y proporcionalidad en las restricciones, sin que ello suponga un derecho ilimitado a mantener usos que perjudiquen gravemente la disponibilidad residencial.
- **Inquilinos:** pueden beneficiarse de una mayor oferta residencial, siempre que las viviendas recuperadas resulten realmente asequibles.
- **Compradores de primera vivienda:** podrían beneficiarse de una menor presión inversora sobre determinados mercados.
- **Promotores:** necesitan previsibilidad normativa y políticas que faciliten la promoción de vivienda asequible.
- **Entidades del tercer sector:** deben contar con garantías que permitan desarrollar proyectos de vivienda social y atención a personas vulnerables.
- **Operadores turísticos y plataformas:** deben disponer de seguridad jurídica, pero también asumir obligaciones de transparencia, colaboración con las autoridades y cumplimiento normativo.

- **Administraciones públicas:** necesitarán recursos técnicos y económicos para elaborar estudios, justificar medidas y realizar su seguimiento.

ASUFIN considera especialmente importante incorporar la perspectiva de los consumidores: jóvenes, familias, hogares vulnerables e inquilinos con dificultades para acceder a una vivienda adecuada.

5. Implicaciones económicas, sociales y administrativas

La propuesta puede tener efectos positivos sobre la disponibilidad de vivienda residencial, reducir presiones especulativas y mejorar la seguridad jurídica.

Sin embargo, también puede generar costes administrativos importantes y dificultades para las administraciones con menos recursos.

Desde una perspectiva social, la falta de acceso a la vivienda afecta a la emancipación juvenil, la estabilidad familiar, la movilidad laboral y la capacidad de los hogares para afrontar otros gastos esenciales.

El esfuerzo económico destinado a la vivienda reduce la renta disponible para alimentación, educación, transporte, salud y ahorro.

ASUFIN considera que la evaluación de impacto debe incorporar estos efectos y no limitarse a analizar las consecuencias económicas sobre propietarios y operadores.

Asimismo, propone que la Comisión facilite metodologías comunes, herramientas estadísticas y asistencia técnica y financiera para las administraciones, evitando duplicidades y cargas administrativas desproporcionadas.

6. Propuestas concretas de ASUFIN

ASUFIN solicita que se revisen los siguientes aspectos de la propuesta:

1. **Artículo 6:** incorporar indicadores de alquiler y esfuerzo económico de los hogares, evitando que el umbral de compraventa sea excluyente.
2. **Artículo 6:** flexibilizar los requisitos temporales para permitir identificar situaciones recientes o estructurales de tensión residencial.
3. **Artículo 9:** reducir la carga probatoria y permitir acreditar la contribución significativa de determinados usos sin exigir aislar completamente su impacto.
4. **Artículos 6 y 7:** reconocer las metodologías nacionales, autonómicas y locales basadas en datos objetivos y verificables.
5. **Artículo 10:** facilitar intervenciones proporcionadas y preventivas cuando existan riesgos acreditados para la disponibilidad residencial.
6. **Artículo 11 y siguientes:** reforzar la transparencia, la evaluación de resultados y la rendición de cuentas de las administraciones.
7. **Aplicación general:** establecer mecanismos de asistencia técnica y financiera para los municipios y garantizar una evaluación del impacto sobre consumidores y hogares vulnerables.

7. Conclusión

ASUFIN considera que la Unión Europea debe asumir un papel más activo en la defensa del acceso a una vivienda asequible.

La propuesta constituye una oportunidad para establecer un marco común que proporcione seguridad jurídica, reduzca la fragmentación territorial y facilite la actuación de las administraciones públicas.

Sin embargo, la seguridad jurídica de los operadores económicos no puede conseguirse a costa de debilitar la capacidad de intervención pública ni de dificultar el acceso a la vivienda de los consumidores.

ASUFIN defiende un marco europeo que combine objetivos y garantías comunes con flexibilidad territorial, que permita actuar frente a los usos que reducen significativamente la disponibilidad residencial y que sitúe a las personas que necesitan una vivienda en el centro de las políticas públicas.

La vivienda debe tratarse como un bien de primera necesidad y no como un activo económico. El éxito de la regulación europea debe medirse por su capacidad para mejorar el acceso efectivo a una vivienda digna y asequible.

Por todo ello, SOLICITAMOS que se tengan por presentadas en tiempo y forma estas **APORTACIONES** a la Propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por la que se establece un marco para la vivienda asequible (*Affordable Housing Act*, COM(2026) 599 final), se admitan a trámite y se incorporen las modificaciones propuestas en la redacción final del texto normativo.

En Madrid a 4 de noviembre de 2026



PATRICIA SUÁREZ RAMÍREZ
PRESIDENTA DE ASUFIN

DATOS DE CONTACTO DE LA PERSONA RESPONSABLE.

Nombre: Patricia Suárez Ramírez.

Cargo: Presidenta de ASUFIN.

Dirección: Pajaritos, 12, 2-2, 28007, Madrid.

Teléfono: 915 327 583

Correo electrónico: presidencia@asufin.com

SOBRE ASUFIN (ASOCIACIÓN DE USUARIOS FINANCIEROS)

ASUFIN es una asociación de consumidores que constituida el 20 de julio de 2009 e inscrita en el Registro Estatal de Asociaciones de Consumidores y Usuarios (REACU) con el nr. 21 desde el 15 diciembre de 2011. ASUFIN forma parte del Programa de Educación Financiera del Banco de España y la CNMV del que ha obtenido el **Premio a la Mejor trayectoria en el desarrollo del Plan de Educación Financiera en 2021**. Así mismo, ASUFIN contribuye a la protección y defensa del usuario financiero formando parte de:

Organizaciones sin ánimo de lucro

- **FINANCE WATCH**. Mayo 2019
- **BEUC**. Bureau Européen des Unions de Consommateurs. Mayo 2020.
- **SPAINSIF**. Octubre 2021.

ASUFIN tiene por objeto la defensa de los derechos e intereses legítimos de los usuarios financieros en particular, y de los consumidores y usuarios de todo tipo de productos y servicios en general.

ASUFIN tiene intereses legítimos de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.