



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

RESOLUCIÓN de 15 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se declara el barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado.

I. Antecedentes

Mediante Resolución del Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de fecha 15 de diciembre de 2025, se acordó el inicio del procedimiento para la eventual declaración del barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado.

En ejecución de dicha resolución se elaboraron el informe de diagnóstico previo y la documentación técnica de apoyo correspondientes, que fueron sometidos a trámite de información pública, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable. Durante dicho trámite se formularon alegaciones por la Confederación Asturiana de la Construcción (AS-PROCON), que fueron objeto de análisis y contestación mediante el correspondiente informe incorporado al expediente. Conferido asimismo trámite de audiencia al Ayuntamiento de Avilés, no se formularon alegaciones.

Finalizados los trámites de instrucción y a la vista de la información recabada, se ha elaborado la correspondiente memoria justificativa, que obra en el expediente y se adjunta como anexo a la presente resolución, en la que se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos para la declaración del citado ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

A la vista de lo anterior, procede fundamentar jurídicamente la presente resolución en los siguientes términos.

II. Fundamentos jurídicos

Primero.—Marco normativo.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, y en particular a las comunidades autónomas, para declarar determinados ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto, debidamente acreditadas mediante datos objetivos.

Asimismo, los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establecen el régimen aplicable a la determinación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado, incluyendo previsiones específicas para contratos anteriores, grandes tenedores y, en su caso, viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años, siempre que dicha aplicación haya sido justificada en la correspondiente declaración.

Segundo.—Competencia para resolver.

La competencia corresponde a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, que le atribuye competencia exclusiva en materia de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración del Principado de Asturias, y en el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se reestructuran las Consejerías que integran la Administración del Principado, la competencia para dictar la presente resolución corresponde a la persona titular de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.

Sin perjuicio de lo anterior, y dada la relevancia de la medida en el marco de la política pública de vivienda, se dará cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno.

Tercero.—Acreditación de los requisitos legales.

La memoria justificativa incorporada al expediente acredita la concurrencia de los criterios previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el ámbito correspondiente al barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés.

En particular, queda acreditada la concurrencia de los criterios tercero y cuarto del artículo 18.3.b) de la citada ley, al resultar del estudio técnico incorporado al expediente, por una parte, que el precio de compraventa de la vivienda en el ámbito ha experimentado entre 2020 y 2024 un crecimiento acumulado del 66,66 %, frente a un crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias del 19,90 %, y, por otra, que el precio del alquiler ha experimentado

entre 2019 y 2023 un crecimiento acumulado del 20,45 %, frente a un crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias del 17,40 %, superando en ambos casos el diferencial legalmente exigido.

Asimismo, la memoria justificativa pone de manifiesto que, aunque no concurre el criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, ello no impide la declaración, al bastar la concurrencia de alguno de los criterios legalmente previstos y resultar acreditados en este caso dos de los contemplados en el artículo 18.3.b).

Cuarto.—*Justificación de la intervención pública.*

En el ámbito de La Magdalena se ha justificado la necesidad de intervención pública por la existencia de un desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda de vivienda en condiciones de asequibilidad, que dificulta el acceso a la vivienda para la población residente y para la formación de nuevos hogares.

Dicha situación, puesta de manifiesto mediante datos objetivos y análisis técnico, se desarrolla en la memoria justificativa que se incorpora como anexo a la presente resolución, en la que se fundamenta la concurrencia de los presupuestos previstos en la normativa aplicable para la declaración del barrio de La Magdalena como zona de mercado residencial tensionado. En particular, dicha memoria identifica un ámbito urbano consolidado y de oferta rígida, con presencia relevante de vivienda no principal y vacía, vulnerabilidad demográfica y limitaciones objetivas de accesibilidad residencial.

Quinto.—*Efectos en materia de arrendamientos urbanos.*

Ha quedado expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a las viviendas que no hubieran estado arrendadas en los últimos cinco años, al apreciarse un contexto de insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual, rigidez del mercado residencial y riesgo de formación de rentas iniciales desvinculadas de los objetivos de contención y moderación de rentas que justifican la declaración.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en ausencia de una determinación específica distinta en la memoria justificativa incorporada al expediente, resultará de aplicación la definición general de gran tenedor establecida en dicha norma.

En su virtud, y en el ejercicio de las competencias atribuidas,

RESUELVO

Primero.—*Declaración de zona de mercado residencial tensionado.*

Declarar, de conformidad con la memoria justificativa incorporada al expediente, que incluye la delimitación del ámbito declarado, como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el siguiente ámbito:

- a) Barrio de La Magdalena, concejo de Avilés.

Segundo.—*Delimitación.*

La delimitación del ámbito declarado será la establecida en el plano georreferenciado incorporado como anexo I a la memoria justificativa que se adjunta como anexo a la presente resolución, formando parte integrante de la misma a todos los efectos.

Tercero.—*Efectos.*

La declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado producirá los efectos previstos en la normativa vigente, en particular en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, determinando la aplicación del régimen específico establecido para dicho ámbito, en especial en materia de contención de precios del alquiler y demás medidas dirigidas a corregir las disfunciones del mercado residencial.

En particular:

- a) Será de aplicación en el ámbito declarado la definición de gran tenedor prevista en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- b) Queda expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble no hubiera estado arrendado en los últimos cinco años.
- c) En consecuencia, en dichos supuestos resultará de aplicación el sistema de determinación de la renta de conformidad con los criterios de contención previstos en la normativa vigente.

Cuarto.—*Seguimiento.*

La Consejería competente en materia de vivienda realizará el seguimiento y evaluación del ámbito declarado, mediante el análisis periódico de la evolución del mercado residencial y de la eficacia de las medidas aplicables, pudiendo proponer, en su caso, la revisión, prórroga o levantamiento de la declaración en función de las circunstancias concurrentes, en los términos previstos en la normativa aplicable.

Quinto.—*Medidas.*

Las medidas aplicables en el ámbito declarado serán las previstas en la normativa vigente, en particular en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La memoria justificativa incorporada como anexo a la presente resolución identifica y propone las medidas adecuadas para el ámbito declarado, en atención a las características del mercado residencial analizado, y orientará la actuación pública en dicho ámbito, sin perjuicio de su desarrollo y concreción a través de los instrumentos jurídicos y administrativos que resulten procedentes. En particular, dichas medidas se desarrollan en el plan específico de actuación incluido como anexo II de la memoria, en el que se establece sus líneas generales de actuación, sin que por sí mismo tenga carácter normativo ni produzca efectos jurídicos directos frente a terceros.

Sexto.—*Duración y eficacia.*

La declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado tendrá una duración de tres años y producirá efectos desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, sin perjuicio de su posible prórroga en los términos previstos en la normativa aplicable, previa evaluación de la evolución del mercado residencial en dicho ámbito.

Séptimo.—*Publicación.*

Publicar la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, junto con la memoria justificativa que se incorpora como anexo a la misma, incluyendo los anexos que forman parte integrante de dicha memoria, relativos a la delimitación del ámbito y al correspondiente plan específico de actuación.

La documentación técnica que ha servido de base para la elaboración del diagnóstico del mercado residencial, elaborada por el medio propio instrumental de la Administración, estará disponible para su consulta pública a través del Portal de Transparencia del Principado de Asturias y en la sede electrónica, garantizándose su accesibilidad en los términos previstos en la normativa de transparencia y acceso a la información pública.

Octavo.—*Comunicación al Consejo de Gobierno.*

Dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno en la primera sesión que se celebre.

Noveno.—*Comunicación a la Administración General del Estado.*

Remitir la presente resolución al Ministerio competente en materia de vivienda, a través de la Secretaría de Estado correspondiente, a los efectos de su conocimiento y de la coordinación prevista en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en particular en lo relativo a la aplicación de las medidas estatales vinculadas a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, así como para su incorporación a los sistemas de información estatal en materia de vivienda.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación. Potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó en el plazo de un mes, sin que pueda acudir a la vía contencioso-administrativa hasta su resolución expresa o presunta.

Oviedo, a 15 de mayo de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-04107.

Anexo I

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL BARRIO DE LA MAGDALENA (AVILÉS) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

I.—*Objeto y finalidad.*

La memoria justificativa se elabora en el marco del procedimiento tramitado para la declaración del ámbito territorial correspondiente al barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Su objeto es acreditar, sobre la base de datos objetivos, de la documentación técnica incorporada al expediente y de una valoración jurídica integrada, la concurrencia de las circunstancias legalmente exigidas para apreciar en dicho ámbito una situación de especial tensión del mercado residencial que compromete el acceso a la vivienda en condiciones asequibles y justifica la procedencia de su declaración como zona de mercado residencial tensionado.

Este documento constituye el instrumento justificativo previsto en el citado artículo 18 y se elabora a partir de la documentación técnica y administrativa incorporada al expediente, incluyendo el diagnóstico previo elaborado para la iniciación del procedimiento, el estudio técnico específico desarrollado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública y el informe emitido para su análisis y contestación.

La finalidad de la declaración es posibilitar la adopción de las medidas legalmente previstas para afrontar una situación objetiva de tensión residencial estructural, orientadas a preservar la accesibilidad de la vivienda habitual y evitar la consolidación de dinámicas de exclusión residencial incompatibles con la función social de la vivienda y con los fines de interés general que inspiran la actuación pública en esta materia. La declaración no responde a una finalidad abstracta de intervención general sobre el mercado inmobiliario, sino a la constatación objetiva de circunstancias específicas concurrentes en un ámbito territorial determinado, debidamente delimitado y analizado, cuya situación presenta singularidades suficientes para justificar una actuación administrativa específica en los términos previstos legalmente.

II.—Marco jurídico aplicable.

El presente procedimiento se rige por el artículo 47 de la Constitución Española; por el Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, en cuanto atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de vivienda, sin perjuicio de la legislación estatal aplicable; por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en particular por su artículo 18; por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y por el resto de normativa estatal y autonómica que resulte aplicable.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para declarar ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado cuando, sobre la base de datos objetivos, se aprecie la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles y concorra alguno de los criterios legalmente previstos. La finalidad del precepto no es establecer un mecanismo automático o uniforme de aplicación territorial, sino permitir la identificación de ámbitos concretos en los que las condiciones del mercado residencial dificulten de forma objetiva el acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

Asimismo, resultan especialmente relevantes los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en cuanto regulan el régimen de determinación de la renta aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas declaradas de mercado residencial tensionado. En particular, el segundo párrafo del artículo 17.7 establece que la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los últimos cinco años requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

III.—Antecedentes y tramitación del procedimiento.

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se inició procedimiento para la eventual declaración del barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado.

Como fase preparatoria del procedimiento se elaboró el correspondiente diagnóstico previo, con la finalidad de identificar la posible concurrencia de circunstancias objetivas susceptibles de justificar la apertura formal del expediente. Dicho informe tenía carácter técnico-jurídico inicial, finalidad estrictamente evaluadora y preparatoria, y se configuraba expresamente como documento distinto de la memoria justificativa definitiva prevista en la Ley.

Posteriormente se incorporó al procedimiento el estudio técnico específico elaborado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, con análisis territorializado del ámbito, identificación de sus características sociodemográficas, funcionales y residenciales, y evaluación de los parámetros relevantes desde la perspectiva del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La documentación técnica incorporada fue sometida al correspondiente trámite de información pública por plazo de veinte días hábiles, con posibilidad de formular alegaciones, observaciones o aportaciones. Durante dicho trámite se formularon alegaciones por la Confederación Asturiana de la Construcción (ASPROCON), que fueron objeto de análisis individualizado mediante el correspondiente informe incorporado al expediente, sin que de las mismas resultara desvirtuada la suficiencia técnica o jurídica del procedimiento. Conferido asimismo trámite de audiencia al Ayuntamiento de Avilés, no se formularon alegaciones en dicho trámite.

El expediente se ha desarrollado, por tanto, con observancia de los principios de contradicción, participación, transparencia procedimental y adecuada motivación administrativa, incorporando progresivamente la documentación necesaria para una decisión fundada. La presente memoria constituye la valoración justificativa definitiva del cumplimiento de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración proyectada.

IV.—Ámbito territorial de la declaración y justificación de su delimitación.

El ámbito territorial objeto de la presente declaración se corresponde con el barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, conforme a la delimitación georreferenciada incorporada como anexo I. La delimitación adoptada responde a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional, adecuación metodológica y correspondencia con la realidad material del mercado residencial efectivamente analizado. No se trata de una delimitación arbitraria ni construida artificialmente para el procedimiento, sino de un ámbito urbano consolidado, social y territorialmente reconocible, susceptible de análisis autónomo.

Desde el punto de vista jurídico, la delimitación inframunicipal resulta plenamente compatible con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. La norma no impone que la declaración de zona de mercado residencial tensionado deba proyectarse necesariamente sobre términos municipales completos, ni establece una escala territorial uniforme o cerrada. Por el contrario, la propia lógica del precepto exige que la delimitación responda a la realidad material del mercado residencial efectivamente afectado, lo que permite y aconseja, cuando proceda, la identificación de ámbitos funcionalmente coherentes de dimensión inferior al conjunto municipal. Una interpretación distinta conduciría a soluciones materialmente inadecuadas, al obligar a proyectar decisiones homogéneas sobre territorios internamente heterogéneos con dinámicas residenciales claramente diferenciadas.

Desde la perspectiva técnica, la delimitación adoptada parte de las secciones censales, de la información de barrios publicada por SADEI y de la colaboración de la oficina técnica municipal, lo que ha permitido ajustar el perfil del área de estudio con base objetiva suficiente. En consecuencia, la delimitación del barrio de La Magdalena debe considerarse jurídicamente adecuada, técnicamente razonable y materialmente coherente con la finalidad del procedimiento.

V.—Diagnóstico del mercado residencial del ámbito.

La valoración de la situación del mercado residencial del barrio de La Magdalena se fundamenta en el estudio técnico específico incorporado al expediente, que constituye la base objetiva principal para el análisis de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito territorial considerado.

Dicho estudio desarrolla un análisis territorializado del barrio sobre la base de fuentes estadísticas oficiales, datos administrativos y parámetros objetivos relativos a estructura demográfica, características del parque residencial, renta de los hogares, evolución del mercado y accesibilidad económica a la vivienda.

El análisis realizado permite identificar un conjunto coherente de factores estructurales que inciden directamente sobre el funcionamiento del mercado residencial del ámbito y sobre la accesibilidad efectiva a la vivienda habitual.

En primer lugar, el ámbito analizado de La Magdalena constituye un espacio urbano consolidado, integrado en la estructura de la ciudad de Avilés, correspondiente a la zona de expansión residencial del barrio, que concentra la mayor parte de la población y de las dinámicas residenciales relevantes para el presente procedimiento. Se trata de un ámbito con edificación predominantemente residencial, plenamente dotado de infraestructuras, equipamientos y servicios, cuya localización y grado de consolidación urbana condicionan el funcionamiento de su mercado de vivienda.

La consolidación física del ámbito implica una capacidad estructural limitada para incrementar significativamente la oferta residencial mediante nueva producción de vivienda a corto plazo, de modo que el funcionamiento del mercado depende esencialmente de la disponibilidad efectiva del parque existente y de su orientación funcional. Nos encontramos, por tanto, ante un ámbito territorial con elasticidad limitada de la oferta residencial.

En segundo lugar, el estudio técnico evidencia una evolución demográfica especialmente relevante desde la perspectiva del acceso a la vivienda. La población del ámbito descendió de 5.220 habitantes en 2015 a 4.742 en 2024, lo que supone una reducción del 9,2 %, superior a la registrada en el conjunto del concejo de Avilés y en su aglomeración urbana. La estructura demográfica del barrio refleja un envejecimiento acusado: la población de 65 o más años representa el 30,39 %, frente al 27,79 % del concejo y al 28,01 % de Asturias, mientras que la población menor de 16 años se sitúa en el 9,36 %. El índice de envejecimiento alcanza 324,56, muy por encima de los valores del concejo y de la comunidad autónoma. A ello se añade un tamaño medio de hogar reducido, de 2,16 miembros, una elevada presencia de hogares de uno y dos miembros, y una tasa de extranjería próxima al 7 %, superior a la del concejo y a la de Asturias, con un incremento especialmente intenso entre 2021 y 2024.

Estas características incrementan la vulnerabilidad del ámbito frente a incrementos sostenidos del coste residencial, al reducir la capacidad de absorción económica de determinados hogares y aumentar la sensibilidad del tejido social frente a tensiones de accesibilidad.

En tercer lugar, desde la perspectiva del parque residencial, el análisis de la información catastral determina la existencia en la zona de 127 edificios de uso residencial y 2.451 viviendas, lo que representa aproximadamente el 5,79 % del total del concejo. Entre 2011 y 2021 el número de viviendas pasó de 2.785 a 2.931, con un incremento del 5,24 %, mientras que la población del ámbito descendió en ese mismo período de 5.780 a 5.376 habitantes, lo que supone una reducción del 6,99 %.

El estudio destaca, además, la evolución de la vivienda no principal, que pasa de 195 unidades en 2011, equivalentes al 7 % del total, a 441 en 2021, equivalentes al 15,18 % del total. A ello se une una presencia estimada de viviendas vacías que, extrapolando al ámbito el porcentaje municipal del 8,08 %, podría situarse en torno a 198 viviendas. El peso de la vivienda en alquiler en el ámbito se sitúa aproximadamente en el 13 % de la vivienda principal, en valores muy próximos, aunque ligeramente inferiores, a los del concejo de Avilés y a los de la media autonómica. Aunque la vivienda turística en el barrio es prácticamente inexistente, ello no neutraliza la relevancia del resto de factores que restringen la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

La accesibilidad efectiva a la vivienda no depende únicamente del número total de viviendas existentes, sino de la proporción del parque efectivamente disponible para residencia habitual. En un mercado territorialmente limitado, esta circunstancia constituye un factor estructural de presión sobre la oferta efectiva.

En cuarto lugar, la renta media neta por hogar en el ámbito analizado asciende a 34.334 euros anuales y la renta media personal a 15.233 euros, valores inferiores a los de Avilés y a los de la media autonómica. El propio estudio pone de relieve, además, que la variación porcentual del IPC en Asturias entre 2019 y 2023, cifrada en el 17,40 %, reduce en gran medida el incremento real de la renta media por hogar. Este dato constituye un parámetro central para valorar la capacidad económica de los hogares del ámbito y la incidencia real de los incrementos de precios sobre su accesibilidad residencial.

En quinto lugar, el diagnóstico del mercado inmobiliario acredita una tensión relevante en la evolución de precios. El precio medio de compra de vivienda libre en el barrio de La Magdalena en 2024 asciende a 1.060 euros por metro cuadrado. En el mercado del alquiler, la media de los precios de alquiler mediano por metro cuadrado de las secciones censales incluidas en el ámbito, en 2023, asciende a 5,3 euros por metro cuadrado, con diferencias internas significativas entre secciones.

A ello se añade la existencia de una demanda relevante de vivienda protegida en Avilés, con 123 solicitudes de vivienda para compra y 223 solicitudes de vivienda en alquiler en las fechas de actualización indicadas en el estudio, así como un importante volumen de población joven no emancipada en el concejo.

El conjunto de estos factores permite apreciar un contexto de presión residencial objetiva sobre un ámbito de oferta rígida y hogares con capacidad económica limitada.

De todo ello se desprende que el barrio de La Magdalena presenta simultáneamente una limitada capacidad estructural de expansión de la oferta, una restricción objetiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual derivada de la proporción de vivienda no principal y de la presencia de vivienda vacía, una vulnerabilidad demográfica y funcional apreciable y una evolución de precios que compromete la accesibilidad residencial. Estas circunstancias configuran un contexto residencial estructuralmente tensionado.

VI.—Concurrencia de circunstancias estructurales de tensión residencial.

El análisis del ámbito permite apreciar que la situación observada no responde a una alteración coyuntural o transitoria del mercado, sino a la concurrencia de factores estructurales persistentes que afectan a la accesibilidad residencial.

El primer elemento relevante es la insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual. No se trata de una mera escasez física absoluta de edificaciones residenciales, sino de una restricción material de la fracción del parque efectivamente orientada a residencia habitual permanente. En un ámbito urbano consolidado, con limitada capacidad estructural de incremento significativo de oferta residencial en el propio barrio, esta circunstancia adquiere especial relevancia. La proporción de vivienda no principal y la existencia de vivienda vacía refuerzan objetivamente esta conclusión.

El segundo elemento es la rigidez funcional del mercado residencial del ámbito. La limitada elasticidad de la oferta implica que pequeñas variaciones en la disponibilidad efectiva pueden producir efectos relevantes sobre accesibilidad y precios. Este comportamiento es característico de mercados residenciales estructuralmente rígidos, en los que los mecanismos espontáneos de ajuste presentan capacidad limitada de corrección a corto plazo. La localización del barrio, su integración urbana y su atractivo funcional, unidos a la escasez de suelo disponible y al carácter consolidado del tejido edificado, refuerzan esa rigidez.

El tercer elemento es la vulnerabilidad social del ámbito. La estructura demográfica del barrio incrementa la sensibilidad frente a incrementos sostenidos del coste residencial. El envejecimiento, el tamaño reducido de los hogares y determinadas características del tejido social hacen que el impacto de las tensiones residenciales no pueda analizarse exclusivamente desde magnitudes agregadas de renta. A ello se suma que la renta media por hogar es inferior a la media de Avilés y a la autonómica, lo que reduce el margen de adaptación económica de la población residente frente a aumentos de precios sostenidos en vivienda.

El cuarto elemento es la evolución del mercado residencial. Aunque el ámbito no supera el umbral del artículo 18.3.a) en lo relativo a la carga media del alquiler más gastos y suministros básicos, el diagnóstico acredita una evolución de precios intensamente superior al comportamiento del IPC de Asturias en los términos exigidos por el artículo 18.3.b). Este elemento constituye la expresión cuantificable más relevante de la tensión residencial identificada en el ámbito y conecta directamente con el riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda asequible para la población residente y para la formación de nuevos hogares.

La concurrencia conjunta de estos factores permite apreciar una situación de tensión residencial estructural suficientemente acreditada. No se trata de un fenómeno aislado ni de una anomalía estadística puntual, sino del resultado acumulativo del funcionamiento específico del mercado residencial del barrio de La Magdalena.

VII.—Concurrencia de los presupuestos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

De conformidad con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado requiere la acreditación objetiva de la concurrencia de alguno de los criterios legalmente previstos. A tal efecto, procede efectuar la correspondiente valoración sobre la base de la documentación técnica incorporada al expediente.

La valoración se apoya en el estudio técnico elaborado específicamente para el ámbito territorial objeto del procedimiento, con utilización de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis adecuados a la realidad territorial examinada.

La metodología aplicada se encuentra expresamente desarrollada en el propio documento técnico y permite efectuar una evaluación objetiva, verificable y suficientemente fundada de las condiciones de accesibilidad residencial del ámbito, proporcionando una base técnica consistente para la apreciación de los presupuestos legales habilitantes de la declaración.

Del estudio técnico incorporado al expediente resulta acreditado que no concurre el criterio del artículo 18.3.a) referido a la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos, dado que el porcentaje resultante asciende al 22,96 % de la renta media por hogar, inferior al umbral legal del 30 %. Sin embargo, este extremo no impide la declaración, pues la Ley exige la concurrencia de alguno de los criterios legalmente previstos, no necesariamente de todos ellos.

Sí queda acreditada, en cambio, la concurrencia de los criterios contemplados en el artículo 18.3.b). En primer término, el precio de compraventa de la vivienda en el ámbito ha experimentado entre 2020 y 2024 un crecimiento acumulado del 66,66 %, frente a un crecimiento acumulado del IPC de Asturias del 19,90 %, lo que arroja una diferencia de 46,77 puntos porcentuales, muy superior al mínimo legal exigido. En segundo término, el precio del alquiler ha experimentado entre 2019 y 2023 un crecimiento acumulado del 20,45 %, frente a un crecimiento acumulado del IPC de Asturias del 17,40 %, lo que arroja una diferencia positiva de 3,05 puntos porcentuales, también superior al umbral legal de tres puntos. Por tanto, el expediente acredita de forma objetiva la concurrencia de dos de los criterios legales habilitantes de la declaración.

Esta acreditación no puede analizarse de forma aislada o puramente numérica, sino integrada en el contexto estructural descrito en el resto del expediente: ámbito urbano consolidado, oferta rígida, presencia relevante de vivienda no principal y vacía, vulnerabilidad demográfica y renta media por hogar inferior a la media del entorno. La concurrencia de los criterios 3 y 4 del artículo 18.3.b), leída conjuntamente con esos elementos estructurales, justifica suficientemente la declaración del barrio de La Magdalena como zona de mercado residencial tensionado.

VIII.—Juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad.

La declaración proyectada supera el juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad.

Es necesaria porque el expediente acredita, con base objetiva suficiente, la existencia de un riesgo de oferta insuficiente de vivienda en condiciones adecuadas de asequibilidad para la población residente, incluyendo la conformación de

nuevos hogares, en un ámbito territorial específico en el que la evolución de los precios de compra y alquiler ha superado en los términos legalmente relevantes al IPC de Asturias. La declaración no sustituye las restantes políticas públicas en materia de vivienda, pero sí constituye el instrumento jurídico específicamente previsto por el legislador para ámbitos en los que concurra una situación de tensión residencial como la acreditada en el presente expediente.

La medida es adecuada porque presenta conexión directa y razonable con la finalidad perseguida. La declaración como zona de mercado residencial tensionado constituye precisamente el instrumento diseñado por el legislador estatal para ámbitos en los que se constate una especial dificultad objetiva de acceso a la vivienda en condiciones asequibles. Existe, por tanto, correspondencia directa entre la situación identificada y la respuesta jurídica prevista. La medida no se proyecta sobre un ámbito indeterminado o abstracto, sino sobre un territorio delimitado y específicamente analizado.

La medida es proporcionada en sentido estricto. La declaración no implica privación patrimonial, expropiación, exclusión del tráfico jurídico de los inmuebles ni prohibición de incorporación de vivienda al mercado. Sus efectos son exclusivamente los expresamente previstos en la legislación estatal aplicable y se proyectan sobre un ámbito territorial delimitado respecto del que concurren circunstancias objetivamente acreditadas. Se trata, por tanto, de una intervención jurídicamente limitada, funcionalmente conectada con su finalidad y proporcionada al problema identificado. En consecuencia, la declaración proyectada supera el juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad.

IX.—Efectos de la declaración en el régimen de arrendamientos urbanos y justificación específica del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a los efectos derivados de la presente declaración resultará de aplicación la definición general de gran tenedor establecida en dicha norma. La presente declaración no introduce modificación, particularización o reducción del umbral legalmente previsto para dicha condición, por lo que resultará de aplicación el régimen general establecido por la legislación estatal. En este marco, y sin alterar el régimen jurídico estatal aplicable en materia de arrendamientos urbanos, procede abordar el supuesto específico contemplado en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que exige justificación expresa para la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores.

La tensión residencial apreciada en el ámbito no se explica exclusivamente por el comportamiento del parque arrendaticio actualmente activo, sino por una situación estructural de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en un mercado territorialmente rígido y funcionalmente tensionado. En este contexto, la eventual incorporación al mercado residencial de viviendas que no hayan estado arrendadas en los cinco años anteriores puede producirse en condiciones iniciales de fijación de renta no condicionadas por referencias recientes del mercado arrendaticio estable del ámbito. Ello resulta especialmente relevante en un barrio como La Magdalena, en el que concurren un incremento sostenido de precios, una proporción relevante de vivienda no principal, presencia de vivienda vacía, limitado peso relativo de la vivienda en alquiler y condiciones demográficas que incrementan la sensibilidad del acceso residencial.

Si no se justificara expresamente la aplicación del segundo párrafo del artículo 17.7, podrían producirse incorporaciones al mercado con fijaciones iniciales de renta desvinculadas de la finalidad de contención y estabilización que justifica la declaración. Por ello, la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas no arrendadas en los cinco años anteriores aparece razonablemente conectada con la finalidad de evitar que nuevas incorporaciones al mercado residencial estable se produzcan en condiciones incompatibles con los objetivos de contención y moderación de rentas que justifican la declaración.

X.—Plan específico de actuación.

La declaración del barrio de La Magdalena como zona de mercado residencial tensionado no constituye una actuación aislada o autosuficiente, sino que debe integrarse en una estrategia pública más amplia orientada a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la función social de la vivienda y favorecer la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

A tal efecto, se incorpora como anexo II un plan específico de actuación orientado a corregir o mitigar las dinámicas estructurales identificadas en el mercado residencial del ámbito, caracterizadas por dificultades objetivas de acceso a la vivienda en condiciones económicamente asequibles, limitaciones estructurales de oferta efectiva de vivienda habitual, presencia relevante de vivienda no principal y vacía, y especial vulnerabilidad social y demográfica de la población residente. Dicho plan contempla, en particular, líneas de actuación orientadas a la movilización de vivienda infrautilizada, al impulso de vivienda asequible y protegida en alquiler, a la rehabilitación y adecuación funcional del parque residencial, al seguimiento técnico del mercado residencial, a la cooperación institucional y a la atención de colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

XI.—Conclusión.

Del conjunto de la documentación técnica y administrativa incorporada al expediente resulta acreditado, mediante datos objetivos y una valoración integrada suficientemente fundada, que en el barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, concurre una situación de especial tensión del mercado residencial en los términos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En particular, queda objetivamente acreditada la concurrencia de los criterios tercero y cuarto del artículo 18.3.b), al haber experimentado tanto el precio de compra como el precio del alquiler de la vivienda en el ámbito, en sus respectivos periodos de referencia considerados en el diagnóstico, un crecimiento acumulado de al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias, en un contexto estructural caracterizado por la rigidez de la oferta, la existencia de vivienda no principal y vacía, la vulnerabilidad demográfica del ámbito y una capacidad económica de los hogares comparativamente limitada.

La medida proyectada supera el juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad, se proyecta sobre un ámbito territorial jurídicamente adecuado y técnicamente delimitado, y se acompaña de justificación expresa de la aplicación

del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En consecuencia, procede declarar el barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado.

Oviedo, a 14 de mayo de 2026.—El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.

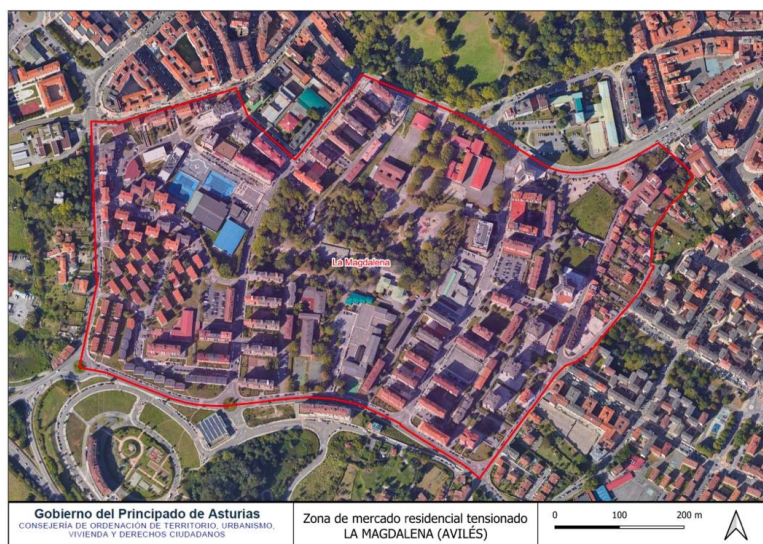
Anexo I

PLANO GEORREFERENCIADO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE LA MAGDALENA (AVILÉS)

El ámbito territorial objeto de declaración se corresponde con el barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, conforme a la delimitación gráfica incorporada en el presente anexo.

La delimitación se realiza tomando como referencia las secciones censales, la información territorial publicada por SA-DEI sobre los barrios de Avilés y el listado de calles facilitado por la oficina técnica del Ayuntamiento, lo que ha permitido ajustar el perfil del ámbito territorial con arreglo a la realidad urbana y residencial efectivamente analizada.

A efectos del tratamiento estadístico y de la identificación del ámbito analizado, se han tomado en consideración las secciones censales 3300401015, 3300401018, 3300401019, 3300401020, 3300401069 y 3300401074, íntegra o parcialmente comprendidas en el ámbito delimitado, sin perjuicio de que la delimitación definitiva venga dada por la representación gráfica georreferenciada incorporada al presente anexo.



El plano georreferenciado incorporado a este anexo constituye el documento de referencia para la identificación del ámbito territorial declarado como zona de mercado residencial tensionado y forma parte integrante de la memoria justificativa y de la resolución que ponga fin al procedimiento.

Anexo II

PLAN ESPECÍFICO DE ACTUACIÓN DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE LA MAGDALENA (AVILÉS)

I.—Objeto y finalidad.

El presente plan específico de actuación se incorpora a la memoria justificativa de la declaración del barrio de La Magdalena, en el concejo de Avilés, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Su finalidad es ordenar y orientar las principales líneas de actuación pública dirigidas a corregir o mitigar las dinámicas estructurales identificadas en el mercado residencial del ámbito, caracterizadas por dificultades objetivas de acceso a la vivienda en condiciones económicamente asequibles, limitaciones estructurales de oferta efectiva de vivienda habitual, presencia relevante de vivienda no principal y vacía, y especial vulnerabilidad social y demográfica de la población residente.

La declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado no constituye una actuación aislada o auto-suficiente, sino que se integra en una estrategia pública más amplia orientada a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la función social de la vivienda y favorecer la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

Las actuaciones previstas en el presente plan se desarrollarán en el marco de las competencias propias de la Administración del Principado de Asturias y, en su caso, en coordinación con otras administraciones públicas y entidades concernidas.

II.—Objetivos.

El presente plan específico persigue los siguientes objetivos:

- a) Incrementar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual en condiciones asequibles.
- b) Reducir o mitigar las tensiones estructurales detectadas en el funcionamiento del mercado residencial del ámbito.
- c) Favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas infrautilizadas, vacías o insuficientemente movilizadas.
- d) Impulsar actuaciones de rehabilitación, mejora y adecuación funcional del parque residencial que contribuyan a incrementar la oferta efectiva de vivienda habitual.
- e) Reforzar el conocimiento y seguimiento técnico de la evolución del mercado residencial del ámbito y de su entorno territorial.
- f) Favorecer la cooperación institucional entre administraciones públicas en aquellas materias con incidencia sobre la accesibilidad residencial.
- g) Prestar especial atención a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, en particular personas jóvenes, hogares de nueva formación, unidades de convivencia con rentas medias o bajas y personas mayores en situación de vulnerabilidad residencial.

III.—Líneas de actuación.

1.—Actuaciones orientadas al incremento de la oferta efectiva de vivienda habitual

La Administración del Principado de Asturias impulsará, dentro de su ámbito competencial, actuaciones orientadas a favorecer el incremento de la oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, especialmente mediante instrumentos de movilización de vivienda infrautilizada o insuficientemente incorporada al mercado residencial estable.

En particular, podrán impulsarse medidas de identificación, captación, intermediación, incentivo o colaboración público-privada dirigidas a favorecer la incorporación al mercado residencial permanente de viviendas no destinadas de forma efectiva a residencia habitual, con especial atención a la vivienda vacía o infrautilizada existente en el ámbito o en su entorno funcional inmediato. Esta línea de actuación responde a la constatación de una presencia relevante de vivienda no principal y a la estimación de vivienda vacía efectuada en el estudio técnico incorporado al expediente.

2.—Actuaciones de fomento de vivienda asequible y protegida

La Administración del Principado de Asturias podrá promover, programar o impulsar actuaciones dirigidas a incrementar la oferta de vivienda protegida o asequible en alquiler, ya sea directamente o mediante fórmulas de colaboración con otras entidades públicas o privadas, en el concejo de Avilés o en ámbitos funcionalmente conectados con el barrio de La Magdalena.

Estas actuaciones atenderán de forma prioritaria a la necesidad de ampliar la disponibilidad de vivienda accesible para residencia habitual, particularmente para colectivos con mayores dificultades de acceso al mercado residencial ordinario. Esta línea de actuación resulta coherente con la existencia de demanda de vivienda protegida en el concejo y con la necesidad de reforzar la oferta asequible en un ámbito de oferta rígida y limitada capacidad de expansión.

3.—Actuaciones sobre el parque residencial existente

Se impulsarán, dentro del marco competencial aplicable, actuaciones de rehabilitación, regeneración, conservación, mejora de la accesibilidad y adecuación funcional del parque residencial, con especial atención a los inmuebles de mayor antigüedad, a la mejora de sus condiciones de habitabilidad y a su efectiva incorporación a usos residenciales estables.

Estas actuaciones resultan especialmente relevantes en un ámbito como La Magdalena, caracterizado por un tejido urbano consolidado, con presencia de edificaciones residenciales de distinta antigüedad y estado de conservación, así como por una limitada capacidad de incremento de nueva oferta residencial en el propio ámbito. Ello aconseja orientar las actuaciones sobre el parque existente a la rehabilitación, adecuación funcional y movilización de viviendas vacías o infrautilizadas, con el fin de mejorar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

4.—Actuaciones de seguimiento, análisis y conocimiento del mercado residencial

La Administración autonómica mantendrá un seguimiento técnico periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito, mediante la actualización y análisis de indicadores relativos, entre otros extremos, a precios de venta y alquiler, esfuerzo económico de acceso a la vivienda, renta de los hogares, disponibilidad efectiva de vivienda habitual, dinámica demográfica, estructura de hogares y cualesquiera otros elementos relevantes para valorar la persistencia o evolución de las circunstancias que motivan la declaración.

El seguimiento técnico permitirá valorar la incidencia real de la declaración, detectar cambios significativos en el funcionamiento del mercado residencial y orientar, en su caso, la intensificación, adaptación o revisión de las actuaciones públicas vinculadas al ámbito.

5.—Actuaciones de cooperación institucional

Se promoverá la cooperación con el Ayuntamiento de Avilés y con otras entidades públicas o instrumentales que puedan desarrollar actuaciones con incidencia en la accesibilidad residencial del ámbito, particularmente en materias relacionadas con rehabilitación urbana, regeneración del tejido residencial, información territorial, movilización de vivienda, mejora del entorno urbano y atención a colectivos vulnerables.

Estas actuaciones se desarrollarán con pleno respeto a la autonomía local y a la distribución competencial vigente.



6.—Actuaciones dirigidas a colectivos con mayores dificultades de acceso

Se prestará especial atención a colectivos que presenten mayores dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles, incluyendo personas jóvenes, hogares de nueva formación, unidades de convivencia con rentas medias o bajas, personas mayores en situación de vulnerabilidad residencial y hogares afectados por especiales dificultades de acceso o permanencia en la vivienda habitual.

Las actuaciones podrán articularse mediante programas de apoyo al alquiler, mecanismos de intermediación pública, acceso a vivienda asequible, medidas de acompañamiento o cualquier otro instrumento adecuado dentro del marco competencial correspondiente. Esta orientación resulta particularmente pertinente en un ámbito con envejecimiento acusado, hogares de pequeño tamaño y una capacidad económica relativa más limitada que la de otros entornos del concejo.

IV.—Seguimiento y evaluación del plan.

El presente plan será objeto de seguimiento periódico durante la vigencia de la declaración, a fin de evaluar la evolución de las circunstancias que motivaron la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado y la eficacia general de las actuaciones impulsadas.

La evaluación atenderá especialmente a la evolución de los indicadores de accesibilidad residencial, al comportamiento del mercado residencial del ámbito, a la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, a la evolución de la vivienda vacía, infrautilizada o no principal, en la medida en que resulte técnicamente posible su seguimiento, y a las dinámicas sociodemográficas y de formación de hogares identificadas en el expediente.

El seguimiento permitirá adaptar, reforzar o reorientar las líneas de actuación previstas en función de la evolución real del mercado residencial y de la experiencia acumulada en su aplicación.

V.—Consideración final.

El presente plan específico de actuación constituye el marco general de actuación pública asociado a la declaración del barrio de La Magdalena como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio de las actuaciones adicionales que puedan impulsarse en función de la evolución del mercado residencial, de la planificación general de vivienda o de la cooperación institucional que pueda articularse en cada momento.