



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

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

RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se declara Luanco, en el concejo de Gozón, 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 de Luanco, en el concejo de Gozón, 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 (Asprocon), así como por particulares interesados, que fueron objeto de análisis y contestación mediante los correspondientes informes incorporados al expediente. Conferido asimismo trámite de audiencia al Ayuntamiento de Gozón, 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 a Luanco, en el concejo de Gozón.

En particular, queda acreditada la concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la citada ley, al resultar del estudio técnico incorporado al expediente que la carga económica asociada al acceso a la vivienda mediante financiación hipotecaria, incluyendo gastos y suministros básicos, representa el 32,84 % de la renta neta media por hogar del ámbito, superando el umbral legal del treinta por ciento.

Asimismo, queda acreditada la concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.b), al resultar del estudio técnico incorporado al expediente que el precio del alquiler en el ámbito ha experimentado entre 2019 y 2023 un crecimiento acumulado del 21,57 %, frente a un crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias del 17,40 %, superando el diferencial legalmente exigido.

La memoria justificativa pone igualmente de manifiesto la concurrencia de circunstancias estructurales adicionales con incidencia relevante sobre la accesibilidad residencial del ámbito, singularmente la elevada presencia de vivienda no principal, la rigidez funcional del mercado residencial y la presión sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Cuarto.—Justificación de la intervención pública.

En el ámbito de Luanco se ha justificado la necesidad de intervención pública por la existencia de dificultades objetivas de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, derivadas de la concurrencia acumulativa de factores estructurales con incidencia relevante sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Dicha situación, puesta de manifiesto mediante datos objetivos y análisis técnico, se desarrolla en la memoria justificativa incorporada 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 ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

En particular, la memoria identifica un mercado residencial territorialmente limitado y funcionalmente rígido, con elevada presencia de vivienda no principal, presión sobre la oferta efectiva de vivienda habitual y especiales dificultades de accesibilidad residencial derivadas de la evolución de los precios y del esfuerzo económico de acceso a la vivienda.

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 procesos de fijación inicial de renta no condicionados por referencias recientes del mercado arrendaticio estable del ámbito.

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) Luanco (incluyendo el ámbito de Peroño), concejo de Gozón.

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 determinación de la renta y aplicación de las medidas previstas para ámbitos declarados de mercado residencial tensionado.

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 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 establecen 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 21 de mayo de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-04318.

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DE LUANCO (GOZÓN) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

I. Objeto y finalidad.

La presente memoria justificativa se elabora en el marco del procedimiento tramitado para la eventual declaración del ámbito territorial correspondiente a Luanco, en el concejo de Gozón, 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 informe de 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 los informes emitidos 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, reforzar la disponibilidad efectiva del parque residencial destinado a residencia permanente 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 ni a una reacción coyuntural frente a fluctuaciones puntuales de precios, sino a la constatación objetiva de circunstancias espe-

cíficas 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 de Luanco, en el concejo de Gozón, como zona de mercado residencial tensionado, mediante la correspondiente resolución administrativa de iniciación del expediente.

Como fase preparatoria del procedimiento se elaboró el correspondiente informe de 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 normativa aplicable.

Consta en el expediente 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 incorporada fue sometida al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones por parte de la Confederación Asturiana de la Construcción (Asprocon), así como por particulares interesados, que fueron objeto de análisis individualizado mediante los correspondientes informes incorporados al expediente.

Las alegaciones formuladas se centraron esencialmente en cuestiones relativas a la metodología empleada, suficiencia de datos objetivos, delimitación territorial del ámbito, utilización de parámetros estadísticos aproximados y adecuación general del diagnóstico preliminar.

Dichas alegaciones han sido expresamente analizadas y desestimadas en los términos que constan en el expediente, sin que de las mismas se derive la inexistencia de los presupuestos legales habilitantes ni la concurrencia de defectos impositivos de la continuación del procedimiento.

Conferido asimismo trámite de audiencia al Ayuntamiento de Gozón, no fueron formuladas alegaciones ni objeciones al procedimiento.

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 núcleo urbano de Luanco, en el concejo de Gozón, 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 territorial claramente identificable, funcionalmente coherente y susceptible de análisis autónomo desde la perspectiva de las dinámicas residenciales concurrentes.

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 responde al análisis específico del núcleo urbano principal del concejo, que concentra la mayor parte de la actividad residencial permanente, de la demanda potencial de vivienda y de las dinámicas de mercado relevantes desde la perspectiva del procedimiento.

El estudio técnico pone de manifiesto que el resto del territorio municipal presenta características marcadamente diferenciadas, asociadas a tipologías residenciales dispersas, entornos rurales o dinámicas funcionales no homogéneas con el núcleo urbano de Luanco, lo que desaconseja un tratamiento agregado del conjunto del concejo desde la perspectiva del artículo 18.

Asimismo, el ámbito seleccionado presenta continuidad territorial, coherencia urbanística y funcional, suficiente homogeneidad residencial y disponibilidad de información técnica adecuada para su análisis específico.

En consecuencia, la delimitación del ámbito objeto de declaración debe considerarse jurídicamente adecuada, técnicamente razonable y materialmente coherente con la finalidad del procedimiento.

V. Diagnóstico del mercado residencial del ámbito.

El análisis técnico incorporado al expediente permite identificar en el ámbito objeto de declaración un conjunto de circunstancias objetivas que, valoradas de forma integrada, revelan la existencia de dificultades estructurales de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles.

El ámbito analizado se corresponde con el núcleo urbano principal del concejo de Gozón, integrado por Luanco y Peroño, configurado como centro funcional, administrativo y residencial del municipio.

Conforme al estudio técnico incorporado al expediente, el ámbito concentra 5.586 habitantes, de los cuales 5.352 corresponden a Luanco y 234 a Peroño, representando aproximadamente el 53,74 % de la población total del concejo de Gozón.

Desde la perspectiva funcional, se trata del principal núcleo urbano del municipio, en el que se concentran la actividad residencial principal, los servicios urbanos básicos, la mayor densidad edificatoria y una parte sustancial de las dinámicas residenciales con incidencia directa sobre la accesibilidad a la vivienda habitual.

Su condición de núcleo litoral con singular atractivo residencial proyecta efectos relevantes sobre la configuración del mercado de vivienda, condicionando de forma objetiva la disponibilidad efectiva del parque residencial destinado a residencia permanente.

El estudio técnico pone de manifiesto que el mercado residencial del ámbito no responde a una lógica homogénea de vivienda principal orientada exclusivamente a satisfacer necesidades ordinarias de residencia estable, sino que se encuentra condicionado por factores funcionales específicos que inciden directamente en la accesibilidad residencial.

1. Caracterización sociodemográfica.

Desde la perspectiva demográfica y social, el ámbito presenta características relevantes para el análisis de accesibilidad residencial.

El diagnóstico técnico evidencia una estructura de hogares marcada por el reducido tamaño medio de las unidades de convivencia, así como una presencia significativa de hogares con limitada capacidad de absorción económica frente a incrementos sostenidos del coste residencial.

Asimismo, el estudio técnico permite identificar demanda residencial objetivable a través de registros administrativos disponibles.

En particular, el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Principado de Asturias refleja, para el concejo de Gozón, 47 solicitudes de vivienda para compra, a fecha 19 de noviembre de 2025, y 39 solicitudes de vivienda en alquiler, a fecha 3 de diciembre de 2025. Este dato constituye un indicador administrativo relevante de demanda residencial objetivable, que debe ser valorado de forma complementaria con el resto de los factores analizados en el diagnóstico técnico.

Estas circunstancias deben valorarse de forma integrada con las restantes dinámicas funcionales y económicas del ámbito.

2. Estructura y disponibilidad efectiva del parque residencial.

Uno de los elementos centrales del diagnóstico es la estructura funcional del parque residencial existente.

La disponibilidad efectiva de vivienda no depende únicamente del número bruto de inmuebles residenciales existentes, sino de la proporción del parque efectivamente orientado a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

El estudio técnico pone de manifiesto que, conforme al Censo de Población y Viviendas de 2021, el ámbito analizado cuenta con 5.733 viviendas, de las cuales 2.691 son viviendas principales y 3.042 son viviendas no principales, lo que representa un 46,94 % de vivienda principal y un 53,06 % de vivienda no principal. Esta proporción de vivienda no principal es superior a la registrada en el conjunto del concejo de Gozón, situada en el 47,30 %.

Esta circunstancia resulta especialmente relevante en un núcleo territorialmente acotado, físicamente limitado y con reducida capacidad estructural de expansión residencial.

Asimismo, el diagnóstico identifica, conforme a la estadística experimental del INE correspondiente a mayo de 2025, la existencia de 97 viviendas turísticas en las secciones censales incluidas en el ámbito, con una incidencia porcentual reducida sobre el total de vivienda censada, pero relevante como factor funcional adicional en un mercado residencial caracterizado por una elevada presencia de vivienda no principal.

La presión funcional derivada de usos no vinculados a residencia permanente puede reducir materialmente la oferta efectiva disponible para satisfacer necesidades ordinarias de vivienda habitual, intensificando la tensión residencial estructural.

3. Dinámica del mercado residencial.

El estudio técnico evidencia igualmente un comportamiento del mercado residencial caracterizado por tensiones objetivas de accesibilidad económica y limitada elasticidad de ajuste.

No se trata únicamente de una cuestión de evolución nominal de precios, sino de la interacción entre presión de demanda, configuración funcional del ámbito, limitaciones materiales de expansión, disponibilidad efectiva restringida y competencia entre usos residenciales concurrentes.

El diagnóstico refleja que el precio medio por metro cuadrado de las viviendas libres objeto de compraventa en Luanco en 2024 ascendió a 1.787 €/m². En el mercado de alquiler, la media del precio de los alquileres medianos del conjunto de las secciones censales incluidas total o parcialmente en Luanco ascendió, en 2023, a 6,2 €/m², con una media de cuantía mensual de 422 euros.

Estas magnitudes deben interpretarse en el contexto funcional específico del ámbito y no de forma aislada.

La singularidad territorial de Luanco refuerza estas dinámicas.

Se trata de un núcleo litoral consolidado cuya configuración física limita significativamente la capacidad de respuesta rápida del mercado mediante incremento sustancial de nueva oferta residencial.

En contextos de estas características, pequeñas alteraciones en disponibilidad efectiva pueden producir efectos especialmente intensos sobre accesibilidad y precios.

4. Accesibilidad económica.

El análisis económico efectuado evidencia especiales dificultades objetivas de acceso a la vivienda en condiciones económicamente asumibles.

El estudio técnico incorpora la valoración de la carga económica asociada al acceso a la vivienda, considerando parámetros homogéneos y metodológicamente explicitados, incluyendo costes de acceso y gastos y suministros básicos.

Dicho análisis revela que la carga económica asociada al acceso a la vivienda mediante financiación hipotecaria, incluyendo gastos y suministros básicos, alcanza el 32,84 % de la renta neta media por hogar, superando el umbral del treinta por ciento previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

5. Valoración diagnóstica integrada.

La situación observada no responde a un fenómeno aislado o coyuntural, ni puede explicarse mediante variables individuales consideradas aisladamente.

Por el contrario, el diagnóstico técnico revela la concurrencia acumulativa de factores estructurales que condicionan de forma objetiva la accesibilidad residencial en el ámbito:

- Limitación estructural de oferta efectiva.
- Elevada presencia de vivienda no principal.
- Presión funcional sobre el parque residencial.
- Presencia de vivienda turística con incidencia funcional relevante.
- Configuración territorial rígida.
- Sensibilidad elevada frente a alteraciones de disponibilidad.
- Y dificultades económicas objetivas de acceso.

Todo ello permite apreciar una realidad residencial singular que justifica una valoración específica desde la perspectiva del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

VI. Circunstancias estructurales de tensión residencial.

La valoración jurídica del expediente no debe descansar exclusivamente en la constatación de determinados indicadores cuantitativos, sino en la apreciación integrada del funcionamiento real del mercado residencial del ámbito.

En el presente caso, concurren factores estructurales persistentes que permiten identificar una situación objetiva de tensión residencial.

1. Insuficiencia estructural de oferta efectiva.

El primer elemento relevante es la insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

No se trata necesariamente de ausencia física absoluta de inmuebles residenciales, sino de limitación material de la fracción del parque efectivamente disponible para satisfacer necesidades de residencia permanente.

En ámbitos territorialmente limitados, con configuración urbana consolidada y significativa presencia de usos residenciales no permanentes, esta distinción adquiere especial importancia.

La tensión residencial puede manifestarse precisamente mediante reducción de disponibilidad efectiva, aun en presencia de un parque residencial cuantitativamente relevante.

2. Rigidez territorial y funcional del mercado.

Luanco presenta características propias de un mercado residencial estructuralmente rígido.

La limitada capacidad de expansión territorial, la consolidación física del núcleo urbano y la reducida elasticidad de la oferta determinan un comportamiento especialmente sensible frente a variaciones relativamente pequeñas de demanda o disponibilidad.

Ello implica que alteraciones moderadas en la orientación funcional del parque residencial pueden producir efectos desproporcionados sobre accesibilidad y precios.

3. Competencia funcional sobre el parque residencial.

El mercado residencial del ámbito no opera en condiciones de homogeneidad funcional plena.

La coexistencia entre vivienda habitual y otros usos residenciales potencialmente concurrentes constituye un elemento estructural del funcionamiento del mercado local.

En particular, la elevada presencia de vivienda no principal y de vivienda turística evidencia que una parte relevante del parque residencial no se orienta prioritariamente a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

Esta competencia funcional puede traducirse en restricción efectiva de oferta disponible para residencia habitual y generar presión adicional sobre el acceso a vivienda permanente.

Desde la perspectiva del artículo 18, esta circunstancia resulta jurídicamente relevante.

4. Sensibilidad social y económica del ámbito.

Las características sociales y económicas del ámbito incrementan la sensibilidad de determinados hogares frente a tensiones sostenidas del mercado residencial.

La estructura de hogares, la demanda residencial objetivable a través de registros administrativos y la capacidad económica media condicionan la capacidad de adaptación frente a incrementos persistentes del coste residencial.

Estas circunstancias deben valorarse conjuntamente con los restantes factores estructurales identificados.

5. Valoración integrada.

La concurrencia acumulativa de los factores descritos permite apreciar una situación estructural de tensión residencial objetivamente relevante.

No nos encontramos ante una mera fluctuación coyuntural de precios ni ante una percepción subjetiva de dificultad residencial, sino ante un funcionamiento estructural del mercado que compromete de forma objetiva la accesibilidad a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

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

El artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, establece que podrá declararse un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado cuando concurra al menos uno de los criterios legalmente previstos, apreciados sobre la base de datos objetivos.

El diagnóstico técnico incorporado al expediente analiza los criterios legalmente previstos tomando como referencia la información estadística oficial disponible para el ámbito territorial más próximo al área objeto de declaración, utilizando, para cada criterio, las series temporales y fuentes de datos que permiten una comparación homogénea y metodológicamente razonable.

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta acreditada la concurrencia de los presupuestos legales necesarios para la declaración de Luanco como zona de mercado residencial tensionado.

1. Criterio relativo al esfuerzo económico de acceso mediante financiación hipotecaria.

El artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023 contempla como criterio habilitante que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

En el presente caso, el estudio técnico acredita la concurrencia de dicho criterio por referencia al esfuerzo económico asociado al acceso a la vivienda mediante financiación hipotecaria.

Conforme al diagnóstico incorporado al expediente, la carga económica anual resultante de adicionar el coste de la hipoteca en cómputo anual, cifrado en 8.851,20 euros, y los gastos y suministros básicos, cifrados en 2.915,73 euros, representa el 32,84 % de la renta neta media por hogar del ámbito, situada en 35.826 euros.

Dicho porcentaje supera el umbral legal del treinta por ciento, por lo que concurre el criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023.

2. Criterio relativo a la evolución de los precios de la vivienda.

El artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, contempla como criterio habilitante que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores a la declaración, un crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al incremento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En el presente caso, el diagnóstico técnico acredita la concurrencia de este criterio por referencia a la evolución del precio del alquiler en el ámbito objeto de análisis.

En particular, la media del precio de alquiler mediano en vivienda colectiva en las secciones censales incluidas total o parcialmente en Luanco pasa de 5,1 €/m² a 6,2 €/m² en el período 2019-2023, lo que representa un crecimiento acumulado del 21,57 %.

En ese mismo período, el crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en Asturias asciende al 17,40 %, resultando una diferencia positiva de 4,17 puntos porcentuales, superior al umbral mínimo legalmente exigido por el artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En consecuencia, concurre también el criterio previsto en el citado artículo 18.3.b).

3. Valoración integrada.

La concurrencia simultánea del criterio relativo al esfuerzo económico de acceso mediante financiación hipotecaria y del criterio relativo a la evolución del precio del alquiler refuerza de forma especialmente sólida la fundamentación objetiva de la presente declaración, sin perjuicio de que la concurrencia de cualquiera de ellos resultaría por sí sola jurídicamente suficiente.

Estos criterios cuantitativos deben valorarse, además, de forma integrada con el conjunto de circunstancias estructurales puestas de manifiesto en el diagnóstico técnico, singularmente la elevada presencia de vivienda no principal, la presión sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual, la existencia de vivienda turística, la función de Luanco como principal núcleo urbano del concejo y la limitada elasticidad del mercado residencial del ámbito.

VIII. Justificación específica de la aplicación del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado resultará directamente aplicable el régimen legalmente previsto para la determinación de la renta.

En particular, el segundo párrafo del citado precepto establece que la aplicación del régimen previsto en dicho apartado a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración.

La presente memoria incorpora dicha justificación.

Debe precisarse, con carácter previo, que la presente declaración no altera ni modifica el régimen jurídico legalmente previsto para los supuestos expresamente contemplados en la legislación estatal aplicable, incluidos aquellos relativos a sujetos o categorías legalmente definidas.

En consecuencia, resultará de aplicación el régimen establecido directamente por la legislación estatal vigente, sin modificación, restricción o ampliación alguna derivada de la presente declaración.

Asimismo, en relación con la definición de gran tenedor, 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 el presente expediente, resulta de aplicación la definición legal general establecida en dicha norma.

No se introduce en la presente declaración ninguna particularización específica de dicho concepto.

Sentado lo anterior, la justificación específica exigida por el segundo párrafo del artículo 17.7 debe valorarse atendiendo a la finalidad material del instrumento legal y a las características específicas del mercado residencial del ámbito objeto de declaración.

La tensión residencial apreciada en Luanco 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 limitado, funcionalmente rígido y condicionado por dinámicas específicas de competencia sobre el parque residencial disponible.

En el ámbito analizado, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque efectivamente orientada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

El estudio técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la especial relevancia de la vivienda no principal, que representa más de la mitad del parque residencial del ámbito, así como de otros factores funcionales con incidencia directa sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

En este contexto, la eventual incorporación al mercado residencial de viviendas que no hayan estado arrendadas en los cinco años anteriores puede producirse mediante procesos de fijación inicial de renta no condicionados por referencias recientes del mercado arrendaticio estable del ámbito.

Ello puede generar dinámicas de fijación inicial de precios susceptibles de comprometer la eficacia de la medida y de permitir una elusión parcial de los efectos correctores asociados a la declaración, dejando al margen una parte potencialmente relevante de la oferta residencial susceptible de incorporarse al mercado.

La aplicación del régimen previsto legalmente a este tipo de viviendas resulta, por tanto, necesaria para garantizar la efectividad material de la actuación pública, a fin de evitar vacíos de eficacia en la aplicación del régimen legal, y asegurar que los objetivos perseguidos por el instrumento legal puedan desplegarse de forma coherente sobre el conjunto de situaciones funcionalmente relevantes desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

Desde la perspectiva de proporcionalidad, la medida debe considerarse adecuada, necesaria y equilibrada.

Resulta adecuada, al incidir precisamente sobre uno de los posibles mecanismos de formación inicial de rentas con capacidad de proyectar efectos relevantes sobre el mercado residencial del ámbito.

Resulta necesaria, en la medida en que una exclusión automática de este tipo de viviendas podría reducir de forma significativa la efectividad del instrumento legal previsto por el legislador.

Resulta proporcionada, puesto que no impide la incorporación de viviendas al mercado arrendaticio ni excluye la posibilidad de obtención de rentas, limitándose a sujetar su determinación al régimen legal aplicable.

En consecuencia, 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.

IX. Plan Específico de Actuación para la corrección de los desequilibrios apreciados.

De conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado debe ir acompañada de un plan específico orientado a contribuir a la corrección de los desequilibrios apreciados en el ámbito territorial afectado.

La presente declaración se inserta en una estrategia más amplia de actuación pública en materia de vivienda, dirigida a reforzar la accesibilidad residencial, mejorar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer un funcionamiento más equilibrado del mercado residencial.

En coherencia con ello, se incorpora como anexo II de la presente memoria un Plan Específico de Actuación que identifica líneas de intervención orientadas a contribuir a la corrección progresiva de las circunstancias estructurales de tensión residencial apreciadas.

Dicho plan se configura como un instrumento de orientación estratégica y coordinación administrativa, cuya ejecución efectiva dependerá, en cada caso, del marco competencial aplicable, de la disponibilidad de los instrumentos jurídicos adecuados y de la programación administrativa y presupuestaria correspondiente.

Las medidas contempladas no operan como compromisos automáticos de resultado ni alteran por sí mismas el régimen competencial aplicable, sino que expresan líneas de actuación pública susceptibles de desarrollo conforme a la normativa vigente.

En términos generales, las líneas de actuación identificadas se orientan a:

- Favorecer la movilización de vivienda infrautilizada o insuficientemente orientada a residencia habitual estable.
- Reforzar la promoción y disponibilidad de vivienda asequible destinada a residencia habitual.
- Impulsar fórmulas de colaboración público-privada orientadas a incrementar la oferta residencial estable.
- Promover actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial compatibles con la preservación de su función habitacional.
- Reforzar la cooperación interadministrativa en materias con incidencia sobre la accesibilidad residencial.
- Mejorar el seguimiento de la evolución del mercado residencial del ámbito.
- Y favorecer actuaciones orientadas a preservar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

La identificación de estas líneas responde a la necesidad de acompañar la declaración de un marco de actuación pública coherente con los objetivos perseguidos por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

X. Seguimiento, evaluación y vigencia de la declaración.

La declaración de zona de mercado residencial tensionado se formula por el plazo legalmente previsto, sin perjuicio de las revisiones, prórrogas o actuaciones ulteriores que, en su caso, resulten procedentes conforme a la normativa aplicable.

Durante su vigencia se realizará seguimiento de la evolución de las condiciones del mercado residencial del ámbito, a fin de valorar el comportamiento de los indicadores relevantes, la evolución de la accesibilidad residencial y la persistencia o modificación de las circunstancias que fundamentan la presente declaración.

Dicho seguimiento podrá apoyarse en información estadística oficial, datos administrativos disponibles y cualesquiera otros instrumentos técnicos adecuados para la evaluación objetiva de la situación residencial del ámbito.

La revisión de la situación del ámbito se realizará conforme a las previsiones legales aplicables y atendiendo a la evolución efectiva de los factores que fundamentan la presente declaración.

XI. Conclusión.

Del conjunto de la documentación incorporada al expediente, del estudio técnico específico realizado sobre el ámbito, de la tramitación administrativa desarrollada y de la valoración jurídica contenida en la presente memoria, resulta acreditada la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración de Luanco, en el concejo de Gozón, como zona de mercado residencial tensionado.

En particular, se aprecia la existencia de dificultades objetivas de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, asociadas a una situación estructural de tensión residencial caracterizada por la concurrencia acumulativa de factores territoriales, funcionales, económicos y residenciales que afectan de forma relevante a la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito.

La delimitación territorial adoptada resulta jurídicamente adecuada, técnicamente razonable y materialmente coherente con la realidad del mercado residencial efectivamente analizado.

Asimismo, 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, en los términos expuestos en la presente memoria.

Igualmente, resulta acreditada la concurrencia de los criterios previstos en el artículo 18.3.a) y 18.3.b) de la Ley 12/2023, en los términos expuestos en la presente memoria: el primero, por referencia al esfuerzo económico asociado al acceso a la vivienda mediante financiación hipotecaria, y el segundo, por referencia a la evolución del precio del alquiler en el período analizado.

En consecuencia, se considera suficientemente justificada la procedencia de declarar Luanco, en el concejo de Gozón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Anexo I

DELIMITACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO OBJETO DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

El ámbito territorial objeto de declaración se corresponde con el núcleo urbano de Luanco, incluyendo el barrio de Peroño, con el que constituye un continuo urbano funcional y residencial.

La delimitación adoptada responde a criterios objetivos de coherencia territorial, funcional y residencial, coincidentes con el ámbito específicamente analizado en el diagnóstico técnico incorporado al expediente.

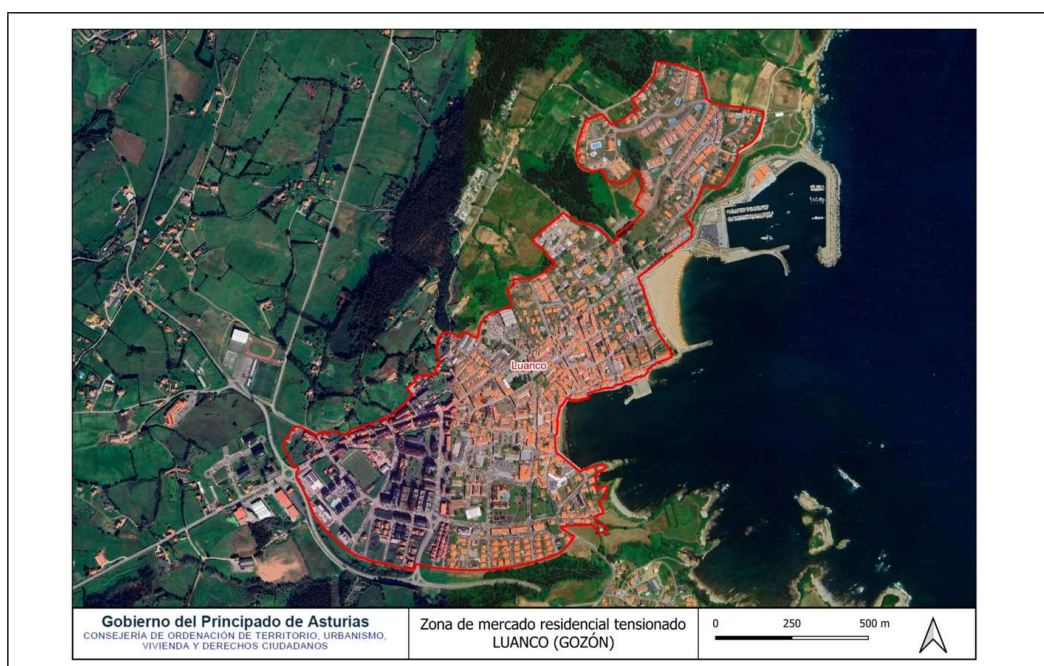
Se trata del principal núcleo urbano del concejo de Gozón, en el que se concentran la mayor parte de los servicios públicos y privados, así como una parte sustancial de la población municipal y de las dinámicas residenciales con incidencia directa sobre la accesibilidad a la vivienda habitual.

La delimitación territorial se ha efectuado tomando como referencia la delimitación del suelo urbano establecida en el Plan General de Ordenación, complementada con la delimitación de núcleos de población contenida en la cartografía del Instituto Geográfico Nacional y con la información catastral correspondiente a edificios de uso residencial, a partir de lo cual se ha definido un polígono envolvente coherente con la realidad urbana efectivamente existente.

A efectos del análisis técnico, el ámbito comprende íntegramente las secciones censales 001, 002 y 012, así como parcialmente la sección censal 003, en la medida en que esta incorpora el barrio de Peroño y zonas periurbanas funcionalmente integradas en el continuo urbano de Luanco.

La superficie aproximada del ámbito delimitado asciende a 0,93 km², lo que representa aproximadamente el 1,13 % del territorio municipal.

La delimitación cartográfica precisa del ámbito territorial objeto de declaración se incorpora a continuación, formando parte integrante del presente anexo.



Anexo II

PLAN ESPECÍFICO DE ACTUACIÓN DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE LUANCO (GOZÓN)

I. Objeto y finalidad.

El presente Plan Específico de Actuación se incorpora a la memoria justificativa de la declaración de Luanco, en el concejo de Gozón, 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, presión funcional sobre la disponibilidad residencial y especial sensibilidad del mercado local frente a alteraciones en la orientación funcional del parque de vivienda existente.

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

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 o insuficientemente orientadas a residencia habitual permanente.
- d) Impulsar actuaciones de rehabilitación y mejora 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.
- 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.
- h) Favorecer, en el ámbito competencial correspondiente, la preservación de la disponibilidad efectiva de vivienda destinada prioritariamente a residencia habitual.

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.

A tal efecto, podrán promoverse programas públicos de intermediación residencial, mecanismos de colaboración con personas propietarias, fórmulas de garantía pública orientadas a facilitar el arrendamiento estable y otras medidas que favorezcan la incorporación de vivienda al mercado residencial habitual en condiciones de estabilidad y asequibilidad.

En atención a las características específicas del ámbito, estas actuaciones atenderán particularmente a la necesidad de reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda orientada a residencia habitual estable.

2. Actuaciones de promoción de vivienda asequible y protegida.

La Administración autonómica impulsará, en el marco de la planificación general de vivienda y atendiendo a la disponibilidad de recursos y viabilidad técnica, actuaciones orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible y protegida en régimen de alquiler en el concejo de Gozón o en ámbitos funcionalmente conectados con el mismo.

Estas actuaciones podrán desarrollarse mediante promoción directa, fórmulas de colaboración público-privada, movilización patrimonial, cooperación interadministrativa o cualquier otro instrumento jurídicamente adecuado.

La finalidad de estas medidas será reforzar estructuralmente la oferta residencial accesible y reducir progresivamente las tensiones detectadas en el mercado.

3. Actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial.

Se impulsarán actuaciones dirigidas a la rehabilitación, mejora, conservación y adecuación funcional del parque residencial existente, especialmente cuando dichas actuaciones contribuyan a favorecer su incorporación o permanencia en el mercado residencial estable.

Se prestará particular atención a actuaciones vinculadas a:

- Mejora de la eficiencia energética.
- Accesibilidad universal.
- Conservación estructural.
- Adecuación funcional para residencia habitual permanente.

Estas medidas contribuirán a evitar que el deterioro, infrautilización o pérdida funcional del parque existente actúe como factor adicional de restricción de oferta residencial efectiva.

4. Seguimiento técnico del mercado residencial.

La Administración autonómica realizará seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito declarado, mediante la actualización y análisis de indicadores objetivos relativos, entre otros extremos, a:

- Esfuerzo económico de acceso a la vivienda.
- Evolución de precios del alquiler residencial.
- Evolución del mercado de compraventa.
- Disponibilidad efectiva de vivienda habitual.
- Estructura del parque residencial.
- Evolución demográfica y de hogares.
- Comportamiento general del mercado residencial.

Dadas las características específicas del ámbito, el seguimiento prestará especial atención a la evolución de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y a aquellos factores funcionales con incidencia relevante sobre la accesibilidad residencial.

5. Cooperación institucional.

La Administración del Principado de Asturias promoverá mecanismos de cooperación institucional con el Ayuntamiento de Gozón y, en su caso, con otras entidades públicas concernidas, en aquellas materias con incidencia sobre la disponibilidad de vivienda habitual y la mejora de la accesibilidad residencial.

Dicha cooperación podrá proyectarse, entre otros ámbitos, sobre:

- Intercambio de información relevante.
- Análisis del parque residencial.
- Actuaciones de rehabilitación.
- Promoción de vivienda asequible.
- Identificación de vivienda infrautilizada.
- Coordinación de actuaciones con incidencia en el mercado residencial.

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 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.

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:

- Evolución de los indicadores de accesibilidad residencial.
- Comportamiento del mercado residencial del ámbito.
- Disponibilidad efectiva de vivienda habitual.
- Evolución de las dinámicas estructurales identificadas.



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 de Luanco 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.

Oviedo, a 20 de mayo de 2026.—El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.