Junta General
del Principado de Asturias

XII LEGISLATURA
SESIÓN DEL PLENO NÚMERO 74
(10 de noviembre de 2026)

ASUNTO NÚMERO 16

Proposición no de ley del Grupo Parlamentario Popular sobre la revocación de todas las declaraciones de las zonas de mercado residencial tensionado (12/0178/0517/26560)

(Admitida a trámite por la Mesa de la Cámara en sesión de 29 de septiembre de 2026. La iniciativa fue publicada en el* Boletín Oficial de la Junta General del Principado de Asturias*, serie B, número 733, de 29 de septiembre de 2026).

Álvaro Queipo Somoano, portavoz del Grupo Parlamentario Popular, al amparo de lo previsto en los artículos 216 y siguientes del Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar la siguiente proposición no de ley para su debate ante el Pleno.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El pasado 29 de julio de 2026, se publicó en el *Boletín Oficial de Estado* (*BOE* n.º 184) la «Resolución de 24 de julio de 2026, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en el segundo trimestre de 2026».

En el caso del Principado de Asturias, desde el 30 de julio de 2026, cuenta con doce zonas de mercado residencial tensionado repartidas entre cinco concejos: La Arena y Cimadevilla, en Gijón; La Magdalena, en Avilés; Luanco, en Gozón; Arenas y Poo, en Cabrales; y los núcleos de Llanes, Posada, Barro, Celorio, Nueva y Poo, en el concejo de Llanes.

La escasez de vivienda en el mercado del alquiler constituye uno de los problemas estructurales más graves que afectan en la actualidad a los asturianos. Estamos ante un problema que no solamente afecta a los colectivos más vulnerables; es un problema que golpea también a la clase media trabajadora, a los autónomos, a las familias con hijos y a los jóvenes.

Ante esta situación, el Gobierno autonómico ha optado por la declaración de doce zonas de mercado residencial tensionado en Asturias. Sin embargo, dicha medida se fundamenta en la aplicación de herramientas e instrumentos de intervención administrativa dirigidos al control de precios, ignorando el principio económico elemental en virtud del cual toda limitación artificial de la renta reduce los incentivos de los propietarios e inversores para construir, rehabilitar y poner viviendas en el mercado de arrendamiento.

En consecuencia, lejos de solucionar el problema del acceso a la vivienda, el resultado previsible de esta intervención regulatoria es la contracción de la oferta de alquiler permanente, el

incremento de la inseguridad jurídica de los arrendadores y, por ende, una mayor tensión en el mercado, que agravará el encarecimiento de los precios en perjuicio del interés general.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, las zonas de mercado residencial tensionado en España afectan a un total de 317 localidades, en las que viven alrededor de 9,3 millones de personas, según los datos facilitados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Un reciente estudio publicado en el mes de julio de 2026 por el portal inmobiliario Idealista constata que, durante el segundo trimestre de 2026, en aquellas localidades españolas donde se han implementado limitaciones y controles de precios tras ser declarados zonas de mercado residencial tensionado, el *stock* de vivienda disponible para el alquiler permanente o de larga estancia ha registrado descensos significativos, mientras el alquiler de temporada, que escapa a los topes de renta, creció un 13 % a nivel nacional y ya representa el 29 % de toda la oferta de arrendamiento, según este estudio. Capitales como San Sebastián, Pamplona, A Coruña o Barcelona han experimentado caídas notables en el número de pisos de alquiler tradicional. Aunque en Cataluña, mediante la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de Medidas en materia de Vivienda y Urbanismo, se introdujo un marco normativo estricto con el objetivo de frenar el uso de los contratos temporales extendiendo los controles de precio al alquiler de temporada en zonas tensionadas, obligando a justificar documentalmente la causa de la temporalidad y equiparando estas rentas a las del arrendamiento habitual; sin embargo, esta medida no ha evitado la progresiva desaparición de viviendas del mercado residencial tradicional. La medida no ha conseguido reactivar de forma significativa el parque de pisos de larga duración.

La oferta total de vivienda en alquiler en Cataluña sigue moviéndose en mínimos históricos, ya que muchos propietarios han optado por mantener vacíos sus inmuebles, ponerlos a la venta o explorar otras alternativas fuera del residencial tradicional debido a la inseguridad jurídica o la limitación de rentas.

Los ejemplos existentes a lo largo y ancho de nuestro país demuestran que la declaración de zonas tensionadas agrava y dificulta aún más el acceso a la vivienda para los jóvenes, las personas con vulnerabilidad económica y los trabajadores desplazados. Al reducir la oferta de alquiler permanente, estas medidas incrementan la presión sobre el mercado inmobiliario y desplazan la demanda hacia los municipios colindantes en los que no se ha implantado una zona tensionada.

El pasado 2 de agosto de 2026, el consejero de Ordenación de Territorio, Vivienda y Derechos Ciudadanos, Ovidio Zapico, señaló en una entrevista al diario *El Comercio* que el Principado iniciará de oficio la declaración de «zonas de mercado residencial tensionado» en la totalidad de los términos municipales de Gijón, Oviedo y Avilés, extendiendo el mapa del intervencionismo a los concejos costeros bajo presión turística y a los principales núcleos del interior, como Pola de Siero, Lugones, La Felguera y Muros de Nalón, y La Arena, en Soto del Barco. Es decir, desde el Gobierno autonómico, lejos de aprender de los errores cometidos en otras comunidades autónomas, se empecina en tropezar en la misma piedra y, dando una vuelta de tuerca más a su desaforado intervencionismo, pretende imponer de forma unilateral la declaración de zonas tensionadas, al margen de los ayuntamientos, sin contar con las Administraciones locales y gobernando de espaldas al municipalismo.

La declaración de zonas de mercado residencial tensionado actuará como un factor disuasorio para el pequeño propietario. Ante la inseguridad jurídica derivada de la normativa impulsada por el Ejecutivo autonómico, muchos particulares optarán por retirarse del mercado de alquiler tradicional para refugiarse en el mercado de compraventa o buscarán alternativas como el alquiler vacacional o el de temporada.

La medida propuesta por el Gobierno autonómico, lejos de solucionar el problema de vivienda que tiene Asturias, lo terminará agravado, pues sus efectos serán la reducción de la oferta, el

incremento de precios de alquiler, la impunidad de los morosos, la inquiokupación y la criminalización del propietario.

La solución al colapso del alquiler no reside en una política intervencionista de control de precios, que solo consigue estrangular la oferta y generar escasez. La verdadera salida exige un cambio de rumbo político basado en la flexibilización del suelo urbanizable para dinamizar la construcción. La solución pasa por construir más vivienda pública y más vivienda privada, y para ello es necesario incrementar la colaboración público-privada, reducir burocracia simplificando trámites, reducir la fiscalidad y garantizar la seguridad jurídica mediante la protección efectiva de los propietarios frente a la morosidad, con el objetivo de que la oferta vuelva a crecer y se reactive el mercado residencial tradicional de larga duración.

Por ello, el portavoz que suscribe presenta, para su debate ante el Pleno, la siguiente

PROPOSICIÓN NO DE LEY

La Junta General del Principado de Asturias insta al Consejo de Gobierno a revocar todas las declaraciones de las zonas de mercado residencial tensionado en el ámbito territorial del Principado de Asturias.

Palacio de la Junta General, 25 de septiembre de 2026. Álvaro Queipo Somoano portavoz.