

## MUNICIPIO DE CUDILLERO

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda tiene como objetivo regular el derecho a la vivienda a través del control de los precios del mercado del alquiler.

Esta Ley ha introducido el concepto de **zona de alquiler tensionado**. Este término se refiere a aquellos espacios en los que, debido a las particulares condiciones del mercado de la vivienda (precios elevados de alquiler, costes de las hipotecas,...) existe riesgo de que la oferta de viviendas sea insuficiente para la población.

**La declaración de una zona de mercado residencial tensionado** requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse al menos una de las siguientes circunstancias:

- 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 30 por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

El cumplimiento de uno de los dos criterios anteriores, servirá para poder declarar una zona como tensionada y la vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, prorrogable anualmente siempre que sigan dándose las circunstancias que motiven tal declaración.

### CRITERIO 1: PORCENTAJE DEL ESFUERZO PARA EL PAGO

Para la delimitación de zonas tensionadas mediante la aplicación de las particularidades recogidas en este criterio, es necesaria la consulta de la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler. En la Ley 12/2023 no se establece un indicador estadístico concreto, a partir del cual deba analizarse el peso de la carga del coste de la hipoteca o del alquiler en la economía doméstica, refiriéndose solamente al “presupuesto personal o de la unidad de convivencia” y a “los gastos y suministros básicos”.

- Metodología empleada

Se realiza una prospección del mercado de compra y alquiler tanto a través de fuentes públicas como privadas. Se determina que en el momento de la elaboración del estudio no se dispone de información a nivel municipal acerca del importe económico que se está amortizando en los hogares y por lo tanto se opta por la variable del alquiler.

Sí se localiza en las estadísticas del INE el gasto medio por hogar del Principado y la renta media por persona. La primera de ellas se encuentra actualizada hasta el año 2023 y la renta media por persona en cada municipio hasta el año 2021. Esto hace necesario que para poder cotejar el conjunto de datos de manera equitativa haya que aplicar los incrementos de IPC correspondientes a los registros relativos de esta última variable, de este modo se pueden comparar todas las variables en el mismo periodo de tiempo.

Se detalla en la siguiente tabla el incremento del IPC (media anual) en Asturias entre los años 2021 y 2022.

AÑO	PORCENTAJE IPC (media anual) ASTURIAS
2021	6,20% (se aplica en el año 2022)
2022	5,80% (se aplica en el año 2023)

### 1. Renta del alquiler de vivienda

Proceso que se ha llevado a cabo para cada uno de los municipios:

Se ha establecido el precio medio de cada zona mediante el método de comparación que se lleva a cabo en las tasaciones de bienes inmuebles, contrastando al menos seis ofertas del área que se esté analizando, tal y como indica la Orden ECO805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se ha seguido este criterio siempre que ha sido posible, en aquellos municipios/distritos donde no se ha dispuesto de seis ofertas se ha analizado con las ofertas disponibles. Los parámetros acotados han sido los siguientes:

- Ubicación
- Precio del alquiler
- Superficie
- Cualidades y características del inmueble que influyan en su valor

Respecto a la división de los municipios para la recopilación de datos, en aquellos con mayor número de habitantes se ha llevado a cabo la distribución por distritos. Según la legislación los municipios que superen los 250.000 vecinos y las capitales de comunidades autónomas que tengan más de 175.000 habitantes, tendrán distritos municipales. Sólo los concejos de Gijón y Oviedo reúnen este requisito, para el resto el análisis se ha realizado a nivel de barrio y en los municipios más pequeños a nivel de casco urbano. No se ha realizado un estudio a nivel de secciones censales ya que la información disponible de los portales inmobiliarios no está dividida en éstos, por lo que en ese caso no hubiera sido posible disponer de registros con los que elaborar el estudio.

Dentro de cada municipio se han estudiado únicamente las áreas urbanas desestimando las áreas rurales, que se han considerado no aportan información relevante ya que están integradas fundamentalmente por viviendas unifamiliares dispersas por el territorio y con baja densidad de población, con escasas ofertas de alquiler, a excepción de alquiler vacacional. Estas áreas no pueden ser equiparables a las zonas urbanas con mayor número de viviendas concentradas y con una densidad de población mayor y donde por tanto se han obtenido datos relevantes para el estudio.

Los datos de los precios de alquiler de los municipios objeto de estudio se han extraído del portal inmobiliario Idealista mayormente, y del portal Fotocasa. Tras analizar los datos disponibles en el año 2021 se detecta que hay municipios de los que no hay registros de ese año, por lo que se ha optado por utilizar los datos disponibles de los precios de alquiler de viviendas a fecha de elaboración del estudio, para posteriormente deflactarlos al 2023.

La deflactación del alquiler, se ha realizado conforme al programa de cálculo que actualiza las rentas por anualidades completas del INE:

Tasa de variación	
Junio 2024	Junio 2023
3,4%	

Una vez localizados los testigos de cada zona, se ha realizado la media de la superficie de las viviendas analizadas y se ha multiplicado por el precio/metro cuadrado de cada vivienda, obteniendo el precio medio por vivienda en esa zona, y se han deflactado a fecha junio de 2023.

A continuación se presenta una tabla resumen con los datos de tu municipio según criterio 1

Distrito/barrio/casco urbano	Precio m <sup>2</sup>	Media m <sup>2</sup>	Media alquiler	Deflactado	Suministros	Total	Renta media hogar	30% renta	Tensionado
Cudillero	7,11 €	75 m <sup>2</sup>	533 €	515 €	263 €	778 €	2.537,92 €	761,38 €	Sí

## CRITERIO 2: PORCENTAJE DE INCREMENTO DE LA COMPRA DE VIVIENDA

Para la identificación de zonas tensionadas mediante la aplicación este criterio, es necesaria la consulta de viviendas compras o alquiladas en los últimos 5 años (2018-2023), para posteriormente cotejar el incremento que han experimentado en ese periodo de tiempo con el IPC acumulado del Principado también en los últimos 5 años. El porcentaje de crecimiento acumulado del precio de la vivienda ha de ser superior al menos en tres puntos porcentuales sobre el IPC acumulado.

- Metodología empleada

Se realiza una prospección del mercado de compra y alquiler tanto a través de fuentes públicas como privadas, detectando que existe mayor cantidad de información disponible relacionada con el histórico de precios de venta de vivienda que del alquiler, por lo que finalmente se ha optado por esta variable en lugar del alquiler, ya que con mayor número de datos mayor probabilidad de precisar si hay zonas tensionadas.

No hay fuentes públicas con datos desagregados de compra a nivel de municipio, los datos del INE corresponden a la Comunidad Autónoma por lo que no son suficientes para delimitar las zonas tensionadas en los municipios objeto de análisis.

Así pues, se ha consultado la media del precio por metro cuadrado de los últimos 5 años registrada en Idealista. Solamente se dispone de datos de los distritos de los municipios con mayor población, por lo que en algunos casos no se ha podido comprobar de una forma más desagregada, puesto que los datos disponibles agrupan en ocasiones a varios distritos cercanos o en el caso de los concejos menos poblados, donde los datos engloban a todo el concejo.

Asimismo, la división en distritos/barrios/casco urbano se ha realizado en función de los indicados en los registros del portal inmobiliario Idealista, tal y como éste recoge en la relación del precio de compra de vivienda de los últimos 5 años.

## Evolución IPC en Asturias

AÑO	PORCENTAJE IPC (media anual) ASTURIAS	Incremento acumulado
2018	1,10% (se aplica en el año 2019)	<b>12,90%</b>
2019	0,40% (se aplica en el año 2020)	
2020	-0,60% (se aplica en el año 2021)	
2021	6,20% (se aplica en el año 2022)	
2022	5,80% (se aplica en el año 2023)	

Así pues, el notable aumento del IPC en los años 2022 y 2023 ocasionan que este indicador sea poco efectivo, ya que el IPC aumenta entre los años 2019 y 2023 un 12,90%, situando la cota necesaria para poder delimitar una zona como tensionada por encima del 15,90% de incremento del precio de venta de viviendas en los últimos cinco años.

En la siguiente tabla, se aprecia que no hay zonas en Cudillero afectadas por el criterio 2

MUNICIPIO	DISTRITO/BARRIO/ CASCO URBANO	Precio medio venta m <sup>2</sup> 2019	Precio medio venta m <sup>2</sup> 2023	Criterio 2 Sobrepasa 15,90%
CUDILLERO	Cudillero	1192,92 €	1.364,42 €	14,38%

El estudio se hace sobre el municipio entero.

## CONCLUSIÓN

En el municipio de Cudillero existe la siguiente zona tensionada:

- Cudillero (criterio 1, porcentaje de esfuerzo)

