# OTRAS DISPOSICIONES

## DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

## 4680

*ORDEN de 23 de octubre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado.*

Vista la orden de 5 de junio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA_ORD_3709/26_09 y del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero.– El 5 de marzo de 2026, el Ayuntamiento de Oñati solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Oñati, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– Mediante Orden de 5 de junio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

La orden se publica en el BOPV núm.112, de 16 de junio de 2026 y en el BOG núm.111, de 16 de junio de 2026, concediendo un plazo de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a la última de las publicaciones para la presentación de alegaciones por personas interesadas.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Oñati como zona tensionada se ponen a disposición pública mediante su publicación en la página web del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.

La orden se notifica al Ayuntamiento de Oñati el 8 de junio de 2026, concediéndole un plazo de audiencia de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente a su notificación, a fin de que presente cuantas alegaciones y documentación considere procedentes.

Tercero.– Habiendo transcurrido el plazo de los trámites de audiencia a interesados e información pública, no se ha presentado alegación alguna en tiempo y forma.

Cuarto.– A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo se redacta la memoria justificativa definitiva de la declaración del municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado, que entre otros aspectos justifica la definición de la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la declaración de zona tensionada del municipio de Oñati, y a los efectos de lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en los siguientes términos: se considera gran tenedor a los efectos de lo establecido en la citada Ley, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 $m^2$ de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

Asimismo en la memoria se justifica la procedencia de aplicar a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, sin perjuicio del resto de medidas legalmente establecidas, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sobre inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, en cuyo caso, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.– El Gobierno Vasco ostenta la competencia para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, que establece que la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la citada Ley, deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda.

En el marco de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía en materia de vivienda, así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda, y de acuerdo con las funciones asumidas en materia de vivienda, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, este departamento es competente para resolver el expediente de declaración de zonas de mercado residencial tensionado a los efectos señalados en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– El artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, dispone que, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la propia Ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:

«a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en

la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo».

Tercero.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, la declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado 2, requerirá la elaboración de una memoria justificativa que acredite que concurre una de las dos circunstancias siguientes:

a) 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.

b) 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.

La declaración conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

Cuarto.– El procedimiento se ha tramitado cumpliendo los trámites procedimentales legalmente exigidos, habiéndose elaborado, previo procedimiento preparatorio, la correspondiente memoria justificativa de la concurrencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente en el ámbito objeto de la declaración y habiéndose sometido a los trámites de audiencia al municipio interesado y de información pública, en los que no se han presentado alegaciones.

Quinto.– A la vista de la solicitud y documentación adjunta presentada por el Ayuntamiento Oñati y de la memoria justificativa emitida en relación a la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la declaración del municipio de Oñati como Zona de Mercado Residencial Tensionado.

Sexto.– De conformidad con lo señalado en la memoria justificativa y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, se considera gran tenedor a los efectos de lo establecido en la citada Ley, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 $m^2$ de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de

administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

Séptimo.– En relación a los efectos de la declaración sobre los contratos de arrendamiento de vivienda, cabe reseñar que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la citada ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anteriormente indicado, el apartado 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la citada ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023,

de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

En el presente caso se considera justificada la aplicación de esta limitación de la renta a los contratos de arrendamiento de vivienda que se suscriban en inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, que no hubiesen contado con ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años. Esta medida deberá quedará recogida en la Resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los términos del artículo 17 previamente reseñado.

Octavo.– La orden de declaración de zona de mercado residencial tensionado, se deberá notificar a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que para la aplicación de las medidas contenidas en la Ley por el derecho a la vivienda, aprobará, con carácter trimestral, una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.2 de la citada ley.

Noveno.– La vigencia de la declaración como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Por todo ello, vistos los preceptos mencionados y los de general aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Declarar el municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado de conformidad con lo dispuesto y a los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Segundo.– Considerar como gran tenedor en el ámbito declarado como zona de mercado residencial tensionado previamente indicado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial en el municipio, excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

Tercero.– Aplicar a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado declarada, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, sobre inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, en cuyo caso, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

Cuarto.– Comunicar la presente Orden de declaración del municipio de Oñati como zona de mercado residencial tensionado a la Secretaria General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de conformidad y a los efectos previstos en los apartados c) y d) del artículo 18.2.de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Quinto.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Oñati y ordenar su publicación en el BOPV, así como en el BOG para general conocimiento.

Sexto.– Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Juzgado de Instancia que corresponda, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de octubre de 2026.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.