# OTRAS DISPOSICIONES

## DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

## 4884

*ORDEN de 6 de noviembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Sestao como zona de mercado residencial tensionado.*

AAAA_ORD_7708/26_09.

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Sestao (Bizkaia), instando la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente AAAA_ORD_7708/26_09, del que resultan los siguientes,

### HECHOS

Primero.– El 13 de julio de 2026 el Ayuntamiento de Sestao solicita que se emita orden del departamento correspondiente de Gobierno Vasco en la que se declare el municipio de Sestao 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.

Segundo.– Se adjunta a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la siguiente documentación:

1.– Diagnóstico de vivienda en Sestao.

2.– Memoria justificativa inicial para la declaración de Sestao como zona de mercado residencial tensionado.

3.– Plan específico de medidas que acompaña a la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

### 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 los apartados 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.– A la vista de la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Sestao cabe efectuar las siguientes consideraciones:

1.– Cumplimiento de información previa relacionada con la situación del mercado residencial en la zona.

La solicitud presentada adjunta el documento de diagnóstico, la memoria justificativa inicial y el plan específico de medidas para la declaración del municipio de Sestao como zona de mercado residencial tensionado, en los que se desarrolla la información relacionada con la situación del mercado residencial en el municipio, 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, permiten medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

En la memoria justificativa junto con el diagnóstico sobre la vivienda en el municipio, y el análisis de los indicadores establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, se incluye un análisis del contexto socioeconómico y demográfico del municipio, así como el análisis de la evolución del mercado de compraventa y alquiler de la vivienda en Sestao. Se analizan en este estudio las necesidades y demanda de vivienda, la evolución de los precios en operaciones de compraventa y de las rentas en el mercado de alquiler de vivienda y las características del parque de viviendas. Se efectúa, asimismo un análisis de la incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio.

2.– Justificación de especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda por concurrir circunstancia legal para la declaración de zona de mercando residencial tensionado.

Se acompaña a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, la memoria justificativa inicial en la que se considera que el municipio de Sestao cumple con el criterio previsto en el apartado a) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, anteriormente reseñado.

En la memoria se justifica el cumplimiento del citado criterio legal para la declaración del municipio de Sestao como zona de mercado residencial tensionado, con referencia a lo indicado en el informe sobre zonas tensionadas en Euskadi del Observatorio Vasco de Vivienda de abril de 2025. Se justifica el cumplimiento de las condiciones exigidas en el apartado a) del artículo 18.a) de la Ley 12/2023, al superar la carga medida del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros, el 30 % de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. En concreto, Sestao supera ampliamente del 30 % del esfuerzo necesario para el pago de la vivienda en alquiler y el coste de los suministros asociados, dado que alcanza el 33,6 % según el último informe de abril de 2025 del Observatorio Vasco de la Vivienda en el que se identifican las zonas tensionadas de la CAE. De acuerdo con la justificación presentada se pone de manifiesto el cumplimiento de uno de los criterios legales exigidos para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionada.

En cuanto al plan específico de medidas que se propone desarrollar, se considera que se ha presentado un plan viable y adecuado para revertir los desequilibrios puestos de manifiesto en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado.

A la vista de la documentación presentada, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la circunstancia justificativa prevista en el apartado a) 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 Sestao como Zona de Mercado Residencial Tensionado, por lo que procede iniciar procedimiento para la citada declaración.

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

RESUELVO:

Primero.– Iniciar procedimiento para la declaración del municipio de Sestao 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.– Someter el procedimiento al trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) y en el Boletín Oficial de Bizkaia (BOB) durante un plazo de veinte días hábiles que finalizará a partir del día siguiente a la última de las publicaciones, en el que las personas interesadas podrán presentar cuantas alegaciones consideren convenientes.

Los estudios y memoria previa que justifican la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Sestao como zona tensionada estarán disponibles en la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, sita en Vitoria-Gasteiz, calle Donostia-San Sebastián 1, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Gobierno Vasco, en https://www.euskadi.eus/inicio/

Tercero.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Sestao, 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.

Contra esta resolución, no cabe la interposición de recurso alguno, al tratarse de un acto de mero trámite.

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de noviembre de 2026.

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