OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4976

ORDEN de 10 de noviembre de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se modifica la definición de gran tenedor de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado.

Vista la Orden de 9 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se inicia el procedimiento de modificación de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA_ORD_3189/25_09 y del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero.– Mediante Orden de 21 de agosto de 2025 del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, publicada en el BOPV n.º 167, de 4 de septiembre de 2025, se declara el municipio de Bilbao 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.

Se resuelve en el apartado tercero de la citada orden, considerar como gran tenedor en el ámbito municipal declarado, 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 más de diez 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.

Segundo.– En aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publica en el BOE n.º 261, de 30 de octubre de 2025, la Resolución de 29 de octubre de 2025 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, que recoge la relación de zonas de mercado residencial tensionado declaradas en el tercer trimestre de 2025.

En la resolución publicada se recogen los siguientes contenidos derivados de las declaraciones de zonas de mercado residencial tensionado correspondientes al tercer trimestre de 2025:

a) El periodo de vigencia de las zonas de mercado residencial tensionado.

b) El reflejo de la definición particularizada de gran tenedor que se aplica en la zona de acuerdo con lo indicado en la declaración, de modo complementario a la definición general de gran tenedor de vivienda recogida en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

c) El reflejo, de acuerdo con lo dispuesto en cada declaración, de la aplicación en la zona de la limitación prevista 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 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, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, de modo que, en tal supuesto, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no pueda 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.

d) Enlaces a la publicación por parte de la administración competente en materia de vivienda de la memoria y la declaración prevista en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, o, en su defecto, en el portal en Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En relación con la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, los datos publicados son los siguientes:

– Periodo de vigencia: tres años desde el día siguiente a la publicación de la resolución.

– Definición de gran tenedor: conforme a la Orden de 21 de agosto de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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.

– Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU: sí.

– Enlaces a declaración de la zona y su memoria:

Declaración: Orden de 21 de agosto de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado (BOPV n.º 167, 4 de septiembre de 2025):

https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/09/2503749a.shtml

Memoria:

https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/3127188_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Bilbao.pdf

Tercero.– El 20 de marzo de 2026, el Ayuntamiento de Bilbao solicita la modificación de la definición de la figura de gran tenedor contenida en la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, concretamente en lo que se refiere al umbral fijado en la declaración en los términos previstos en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda en más de diez viviendas, y sustituirlo por la definición de titulares de cinco o más inmuebles de uso residencial.

Se adjunta a la solicitud de modificación de la declaración de zona de mercado residencial tensionado, memoria justificativa de la modificación del criterio de identificación de grandes tenedores en el municipio de Bilbao.

Cuarto.– Mediante la Orden de 9 de julio de 2026, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, se inicia el procedimiento de modificación de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado y se somete a información pública.

La Orden se publica en el BOPV n.º 136, de 20 de julio de 2026 y en el BOB n.º 136, de 20 de julio de 2026, concediendo un plazo de veinte 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 modificación de la declaración del municipio de Bilbao 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 Bilbao el 10 de julio 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.

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

Sexto.– A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo se modifica la memoria justificativa definitiva de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, incluyendo la definición particularizada de la figura del gran tenedor en el ámbito objeto de la declaración de zona tensionada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, en los siguientes términos:

> «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».

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 18/2024, de 23 de junio, del lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 de modificación de la declaración de zona tensionada, se ha tramitado cumpliendo los trámites procedimentales legalmente exigidos, habiéndose elaborado, previo procedimiento preparatorio, la correspondiente memoria justificativa de la procedencia de efectuar

una definición particularizada de la figura de gran tenedor en la zona tensionada 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 de la memoria justificativa presentada por el Ayuntamiento de Bilbao, se considera justificada la modificación de la figura de gran tenedor definida en la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, incorporándose la nueva definición en la memoria definitiva justificativa de la declaración de zona tensionada.

Sexto.– De conformidad con lo señalado en la memoria justificativa modificada y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, se considera procedente modificar lo dispuesto en el apartado tercero de la Orden de 21 de agosto de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se declara el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado en los siguientes términos:

Redacción vigente:

> «Tercero.– 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 más de diez 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.»

Redacción tras la modificación que se aprueba:

> «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».

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

RESUELVO:

Primero.– Modificar la definición de la figura de gran tenedor establecida en el apartado tercero de la Orden de 21 de agosto de 2025, por la que se declara el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado que quedará redactada en los siguientes términos:

> «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».

La actual definición de gran tenedor de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionada mantendrá todos sus efectos en los términos de la propia declaración hasta que se publique en legal forma, la modificación que se aprueba en la presente Orden.

Segundo.– Mantener en sus propios términos y con plenos efectos el resto de determinaciones de la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionada de acuerdo con lo resuelto en la Orden de 21 de agosto de 2025.

Tercero.– Comunicar la presente Orden de modificación de la definición de la figura de gran tenedor contenida en la declaración del municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado a la Secretaría 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.

Cuarto.– Notificar la presente Orden al Ayuntamiento de Bilbao, y ordenar su publicación en el BOPV así como en el BOB para general conocimiento.

Quinto.– 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 10 de noviembre de 2026.

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