

AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA

4

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD
AUTÓNOMA

EUSKO JAURLARITZA

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

Agindua, 2025eko urriaren 15ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Tolosako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari. Espediente zk.: AAAA_ORD_5834/25_09.

Tolosako Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_5834/25_09 da, eta hauek dira hari buruzko

AURREKARIAK

Lehenengoa. 2025eko uztailaren 22an, Tolosako Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatuzion has zezala Tolosako udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua araber.

Bigarrena. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

1. Tolosako etxebizitzetako buruzko diagnostikoa.
2. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko ekin-tza-plana.
3. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko justifikazio-memoria.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa. Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboaren esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail horrek du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedienteak ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena. Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Orden del 15 de octubre de 2025, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana por la que se inicia el procedimiento de declaración del municipio de Tolosa como zona de mercado residencial tensionado. N.º expediente: AAAA_ORD_5834/25_09.

Vista la solicitud presentada por el Ayuntamiento de Tolosa (Gipuzkoa), instando la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, que se tramita como expediente n.º AAAA_ORD_5834/25_09, del que resultan los siguientes,

HECHOS

Primero. En fecha 22 de julio de 2025, el Ayuntamiento de Tolosa solicita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada del municipio de Tolosa, 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 de Tolosa.
2. Plan de vivienda de Tolosa para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.
3. Memoria justificativa para su declaración 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) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egin-go da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalagin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabilaren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegitzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena. 12/2023 Legearen 18. artikuluen 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzak-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

«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.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena. Tolosako Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eremu hartan bizitegi-merkatua nola dagoen azaltzeko aurretiazko informazioa ematea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian, adierazle hauek zehaztu dira:

– Hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera.

– Egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

– Eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere.

2. Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legeko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, diagnostiko-agiria eta hasierako justifikazio-memoria aurkeztu dute, non adierazten den Tolosako udalerrriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusten dena.

Memorian, Tolosa izendatzeko alokairu-prezioari buruzko legeko irizpidea betetzen dela justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirilko txostenean adierazitakoari dagokionez. Aipatutako txostenaren arabera, Tolosako udalerrian hilabeteko batez besteko alokairu-errenta % 20 handitu da 2018 eta 2023 bitartean. Eremu bat tentsionatutzat jotzeko ezinbesteko kotaren gainetik dago: % 19,6koa da, Euskadin aldi horretan KPlaren urteko batez bestekoa % 16,6koa izan baita.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legeko irizpideetako bat.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu Udalak plan bideragarri eta egokia aurkeztu duela udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintza, Usurbilgo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

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 Tolosa, 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 y memoria justificativa y el plan de acción para la declaración del municipio como zona de mercado residencial tensionado, en el que se desarrolla 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 y los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.

En la memoria se concretan los siguientes indicadores:

– Indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo.

– indicadores del 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.

– 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.

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

Se acompaña a la solicitud de declaración de zona de mercado residencial tensionado, el documento de diagnóstico y la memoria justificativa inicial en la que se considera que el municipio de Tolosa cumple el criterio legal previsto en el apartado b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, anteriormente reseñados.

En la memoria se justifica el cumplimiento del criterio legal relativo al incremento del precio del alquiler para la declaración de Tolosa con referencia a lo indicado en el informe del Observatorio Vasco de Vivienda de abril de 2025. De conformidad con el citado informe, en el municipio de Tolosa la renta de alquiler mensual media ha crecido un 20 % en el periodo comprendido entre 2018 y 2023, superando la cota del 19,6 %, necesaria para poder delimitar una zona como tensionada, al situar el incremento en Euskadi de la media anual del IPC en dicho periodo en un 16,6 %.

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 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 Tolosa 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,

EBAZTEN DUT

Lehenengoa. Hasiera ematea Tolosako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena. Prozedura jendaurrean jartzea, argitara emanaz *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN. Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeiei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki irizitako alegazioak egin ditzaten.

Tolosako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zureko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan egongo dira eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragar-ki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena. Agindu hau Tolosako Udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapi-de hutsa den egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urriaren 15a.—Denis Itxaso Gonzalez, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua. (7514)

RESUELVO

Primero. Iniciar procedimiento para la declaración del municipio de Tolosa 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* y en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 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 Tolosa 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 Tolosa, 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.

Vitoria-Gasteiz, a 15 de octubre de 2025.—El consejero de Vivienda y Agenda Urbana, Denis Itxaso Gonzalez. (7514)