



Memoria justificativa inicial para la declaración del término municipal de **Basauri** como zona de mercado residencial tensionado

Noviembre 2025

ÍNDICE

0.	MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA	3
1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO	7
3.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA	18
4.	MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO	19
5.	CONCLUSIONES	26

0.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

El marco jurídico de la presente memoria está constituido por:

- la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda;
- la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco;
- el conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda;
- el procedimiento establecido por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, remitido al Ayuntamiento de Basauri y publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda, definido en el documento “Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado”

En cuanto al marco competencial, el artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y del litoral y urbanismo.

En relación con la competencia de los municipios en materia de vivienda, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local establece que los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes:

- Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.
- Protección y gestión del Patrimonio histórico.
- Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.
- Conservación y rehabilitación de la edificación.

Igualmente, Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios

- 7) Planificación, programación y gestión de viviendas
- 9) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística

1.- INTRODUCCIÓN

La presente memoria justificativa tiene como objeto exponer de manera ordenada el conjunto de elementos e indicadores analizados en el diagnóstico (**Diagnóstico para la declaración de zona tensionada del municipio de Basauri. 2025**) para la declaración del término municipal de Basauri en su totalidad como zona de mercado residencial tensionado y su conexión con una o varias de las circunstancias previstas en el artículo 18.2 de la ley 12/2023 que habilitan para solicitar la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado.

La presencia de estas circunstancias ya ha sido acreditada previamente, en los propios informes del **Observatorio Vasco de la Vivienda**, dependiente del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, en los que se detalla que **el municipio de Basauri incurre en un criterio que se corresponden con los supuestos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo**, por el derecho a la vivienda, habilitantes para declarar una zona como de mercado residencial tensionado, en concreto:

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

Para elaborar este indicador, no se dispone de información detallada a nivel de municipio sobre la carga hipotecaria de los hogares que están amortizando un crédito con garantía hipotecaria para el pago de su vivienda. Por tanto, se ha centrado el análisis en el esfuerzo de los hogares en alquiler analizado la siguiente fórmula:

Renta de alquiler+ gastos de suministros > 30% de los ingresos del hogar

En este segundo indicador se ha debido recurrir a los datos estadísticos de 2022, ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar actualmente publicada no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio¹. Para la confección de este indicador se tiene en cuenta la renta disponible media del conjunto de hogares de un municipio, no exclusivamente de las personas y familias que residen en alquiler y que disponen, habitualmente, de un nivel de ingresos significativamente inferior a la media. **El indicador se sitúa en el 30,8% como promedio en Basauri y, por tanto, supera la cota del 30% de esfuerzo medio de los hogares.**

¹ Por coherencia metodológica, para la estimación del esfuerzo económico se ha recurrido al dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2022 (y no la de 2023 a pesar de estar disponible) y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2022. En los municipios en los que no se dispone de esta renta media vinculada a las fianzas depositadas anualmente, se ha imputado el dato faltante con la renta media de la totalidad de los contratos vigentes y se marca con un asterisco ese municipio.

Por tanto, los datos recopilados en el diagnóstico que acompaña a la presente memoria certifican el cumplimiento de los criterios legales requeridos para delimitar al término municipal de Basauri como zona de mercado residencial tensionado. Además, dicho documento permite analizar las dinámicas demográficas y de movilidad producidas en Basauri y su entorno en los últimos años, la evolución de los precios de la vivienda (compra y alquiler), la situación socioeconómica de las familias y la configuración y dimensionamiento de los colectivos con necesidad de vivienda asequible.

En base a todo ello, y tal como se evidencia con el amplio abanico de datos sistematizados, se constata que existe en todo el término municipal de Basauri un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo la conformación de nuevos hogares, en condiciones adecuadas de asequibilidad.

De esta manera, y con el fin de corregir esta situación de falta de oferta suficiente de vivienda asequible, en todas sus modalidades, la presente memoria solicitará en su parte final la aplicación de los efectos previstos en la ley 12/2023 para las zonas de mercado residencial tensionado.

Igualmente, se solicitará la aprobación del plan de medidas específicas y cronograma propuesto a desarrollar en un periodo de 3 años, en estrecha colaboración y coordinación competencial con el Gobierno Vasco, con el fin de incrementar de manera decidida la oferta disponible de vivienda asequible en Basauri. Dicho plan de medidas se desarrolla en el documento "Plan de Vivienda de Basauri para la declaración de zona tensionada. Noviembre 2025" y del mismo se expone un resumen en el apartado 4 de la presente memoria justificativa

En cuanto al plazo temporal de vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado (3 años), así como del plan específico de medidas establecido, en caso de ser estimados, se entiende que se iniciaría ya comenzado el año 2026, con la publicación de la resolución emitida por el Ministerio de Vivienda, por lo que extendería sus efectos de fecha a fecha hasta el año 2029.

Por otra parte, en la presente memoria se recoge la necesidad de realizar una **definición particularizada de gran tenedor**, a fin de establecer medidas que contengan los precios que puedan establecer los propietarios de 5 o más inmuebles de uso residencial. Resulta evidente la influencia que puedan tener en la configuración de los precios de mercado de alquiler, al encontrarnos en un contexto de oferta de vivienda prácticamente nula en Basauri y que ha venido decreciendo considerablemente en los últimos años.

Además, y para el caso en que llegada la fecha de declaración de la zona de mercado residencial tensionado no esté aprobado el sistema de índices de referencia de precios para el término municipal de Basauri, se solicita la aplicación del artículo 17.6.

"Según los nuevos apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU, cuando la vivienda se ubique en una zona tensionada, 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, o del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia. Sin embargo, esta última posibilidad no se aplicará hasta que se apruebe el precitado sistema de índices (nueva disposición transitoria 7^a de la LAU)"²

Esta interpretación está respaldada por diversos artículos doctrinales³ y por la práctica ya implantada por otras Comunidades Autónomas⁴, que establecen que la renta a aplicar a los contratos de alquiler en los que la parte arrendadora sea un gran tenedor deberá establecerse como la menor resultante de aplicar el artículo 17.6 ó el 17.7, lo que evidencia la aplicación del primero de ellos también a los grandes tenedores.

También se determina la necesidad de aplicar medidas de contención de rentas para las **viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos 5 años** y puedan salir ahora al mercado, aprovechando una situación de grave desajuste entre oferta y demanda que facilita un incremento acelerado de los precios de alquiler. Comoquiera que muchas de estas viviendas se encontrarán actualmente vacías, además de las medidas aplicables a las zonas tensionadas al amparo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, conviene tener en cuenta el marco en vigor en Euskadi para fomentar la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible.

Para el caso de estas viviendas no cabe solicitar la aplicación genérica del artículo 17.6 LAU, ya que no han estado arrendadas durante el periodo de 5 años que se entiende vinculante para la determinación del nuevo alquiler, aunque sí deberán aplicar el sistema de referencia de precios si el nuevo contrato se realiza con posterioridad a la aprobación de dicho sistema de índices.

² [La nueva Ley de Vivienda en 6 claves | Garrigues](#)

³ Actualidad Jurídica Uría Menéndez, 62, octubre 2023, pp. 93-111. LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. Iván Abad Lloría y Carlos Lora González. *Abogados del Área de Mercantil de Uría Menéndez (Madrid)*

Pág. 104. "La mención que hace el nuevo art. 17.7 de la LAU a que sus previsiones son "sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior" nos lleva a concluir que, cuando el arrendador sea Gran Tenedor, la renta de los contratos sobre viviendas situadas en ZMRT estará sujeta a un doble límite, es decir, no podrá ser superior ni a la que aplique en virtud de lo previsto en el nuevo art. 17.6 (última renta que hubiese estado en vigor en los últimos cinco años, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, o subida de hasta el 10 % si concurre alguno de los requisitos antes citados) ni a la que resulte de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia (una vez creado). Es decir, deberá ser la menor de los dos"

⁴ Comunidad Foral de Navarra. Vivienda. Información a la ciudadanía respecto a la regulación de los contratos de arrendamiento cuando el arrendador es un Gran Tenedor.

"De acuerdo con la [Ley de Arrendamientos Urbanos](#) (artículo 17, apartados 6 y 7), en los nuevos contratos de alquiler de vivienda en los que el inmueble se ubique en zona tensionada, la renta pactada no podrá superar la última renta del contrato que hubiera estado vigente a lo largo de los últimos cinco años en la misma vivienda.

Adicionalmente, en los nuevos contratos en zona tensionada, sin contrato vigente a lo largo de los últimos cinco años y en los que la persona arrendadora sea un gran tenedor de vivienda, la renta pactada no podrá exceder del límite máximo marcado por el sistema de índice de precios de referencia"

[Proceso de declaración de Zona de Mercado Tensionado. ¿Cómo se regulan los contratos de arrendamiento? - navarra.es](#)

2.- RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

La relación detallada de los indicadores, informaciones y demás elementos recabados en la fase preparatoria se presentan de manera sistematizada en el propio diagnóstico, documento éste que recoge también un último apartado específico de Conclusiones.

Por lo tanto, en la presente memoria se destacan aquellos indicadores que la ley 12/2023 de vivienda exige específicamente presentar, en su artículo 18.2.a), y en particular:

- indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; causas de la evolución de su incremento, ocasionado principalmente por las tendencias de movilidad de la población, especialmente la más joven demandante de primer acceso a la vivienda.
- 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.
- 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

Dinámicas demográficas

Uno de los rasgos más reseñables de las conclusiones del diagnóstico realizado se asocia a la tendencia al decrecimiento de la población de Basauri desde el comienzo del siglo XXI. De este modo, la población de Basauri registra un descenso del 10,5% desde 2001, muy superior al de Gran Bilbao. Esto supone que desde 2001 hay 4.747 habitantes menos hasta alcanzar 40.449 personas en 2024.

Este proceso de pérdida de población es equiparable al experimentado en el mismo periodo por varias poblaciones que históricamente habían vinculado su crecimiento poblacional al mantenimiento de la actividad industrial y a la llegada de población procedente de otras provincias por motivos laborales. Fruto de este proceso de reconversión, en el mismo periodo 2001-2024, la vecina Galdakao pierde 4.554 habitantes, y en Ezkerraldea Santurtzi, Portugalete y Sestao pierden 1.423, 6.076 y 4.018 habitantes, respectivamente.

No obstante, esta tendencia observada sí difiere del resto del conjunto de la CAE y de otros municipios del entorno colindante a Basauri, de forma que en Euskadi, Bizkaia y Gran Bilbao no se reduce la población e incluso se incrementa de forma moderada en el caso de Bizkaia y Euskadi, lo que lleva a pensar en la aportación positiva de la inmigración.

En el caso de Basauri, las personas nacidas en el extranjero han pasado de ser 603 personas en 2001 a 5.085 personas en 2024. Es decir, han aumentado en un 743% desde el comienzo de siglo XXI. Este porcentaje es superior a lo observado en Euskadi, Bizkaia y Gran Bilbao.

A pesar de esta aportación de la inmigración, el perfil demográfico del municipio refleja una tendencia al envejecimiento. En 2001 las personas con más de 65 años no suponían ni el 20% de la población. Sin embargo, en 2024 esta cifra casi llega al 30%.

De forma coherente, el porcentaje de personas que viven solas, muchas de ellas mayores, crece de forma estructural y disminuye el número de miembros por hogar. De este modo, en el 30% de los hogares reside solo una persona, lo que supone 5.224 hogares y en más del 6 de cada 10 hogares residen una o dos personas. Si comparamos estas cifras con las existentes en [2013](#), observamos que en este momento hay 1.269 hogares unipersonales más, lo que supone un incremento de un 32%. Los hogares de 2 personas han permanecido más estables y los hogares familiares han disminuido un 16%.

Como resultado, el número medio de personas empadronadas por vivienda se ha reducido de 2,5 personas por vivienda a 2,3 personas en 10 años.

Todo ello tiene implicaciones relevantes para el diseño de las políticas de vivienda en diversas vertientes de esta política, al requerir de un mayor número de viviendas por habitante dada la menor intensidad en su uso, y desde el ámbito de la rehabilitación, la necesidad de adecuar las viviendas a las necesidades de las personas mayores que viven solas y, al mismo tiempo, plantear programas y medidas que faciliten su vida autónoma y cuidado sin necesidad de mudarse a una residencia alejada de su ámbito habitual de convivencia.

El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda

El parque de viviendas de Basauri se ha incrementado en un 2,7% entre 2013 y 2023 de forma que cuenta con 503 viviendas familiares más que en 2013 y alcanza un total de 19.343 viviendas en 2023. Este incremento en el parque de viviendas contrasta con el decrecimiento de la población que se observa en los últimos años.

Este moderado crecimiento del parque de viviendas se sitúa por debajo del observado en el parque de viviendas del Gran Bilbao (2 puntos porcentuales por debajo) y del crecimiento del parque de viviendas en el conjunto de Bizkaia y Euskadi (3 puntos porcentuales).

Por otro lado, un dato positivo de este escenario se asocia a que las viviendas principales han ganado un ligero terreno respecto a 2013 de modo que 9 de cada 10 viviendas son principales y las viviendas no principales suponen el 9,9% de las viviendas.

Entre estas viviendas no principales se encontrarían las viviendas deshabitadas aunque se requeriría de un estudio ad hoc para delimitar su incidencia efectiva y sus características (estado y necesidades de rehabilitación).

Como simple aproximación, se puede indicar que en la actualidad el recargo del 50% por ciento del IBI se está aplicando a unas 600 viviendas, lo que representaría aproximadamente un 3,1% del parque total, en las que no hay personas empadronadas y sobre las que no se han alegado, por parte de sus titulares, ninguna de las exenciones que la ordenanza municipal admite como causa para justificar tal desocupación.

Precios en compraventa de las viviendas

Los datos oficiales estadísticos asociados al precio de la vivienda se basan en la Estadística de Compraventas de Inmuebles del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco. El precio medio se calcula trimestralmente sobre las compraventas realizadas en cada trimestre de forma que, a pesar de no darse un volumen trimestral considerable de compraventas de viviendas en Basauri, sí que los datos disponibles permiten analizar una tendencia creciente de precios en los últimos años.

En este sentido, se constata en el Diagnóstico realizado para Basauri que tanto la presión de la demanda endógena, como la proximidad de Bilbao y de los municipios del entorno, supone una presión adicional sobre el mercado de la vivienda en Basauri debido a la excelente comunicación que facilita el transporte público con el municipio. En este sentido, el precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Bilbao supera los 3.200 euros por metro cuadrado, 700 euros más que en Basauri, lo que supone un atractivo para personas y familias del Gran Bilbao y se refleja de hecho, en las solicitudes de vivienda protegida inscritas en Etxebide de personas y familias no empadronadas en Basauri.

Precios de los alquileres

El parque de viviendas en alquiler de Basauri se compone de 1.888 viviendas y supone el 10.8% del parque de viviendas en total. El peso del parque de viviendas de Basauri es ligeramente inferior al de Gran Bilbao (12,5%).

La dimensión del parque de vivienda en alquiler se ha incrementado en un 38,1% desde 2001 lo que suponen 521 viviendas más en alquiler. Debido a la presión de la demanda, muchos hogares han tenido que optar por esta opción. Aun así, Basauri presenta un menor incremento del parque de viviendas en alquiler respecto a los municipios de su entorno, de forma que en el conjunto de Gran Bilbao el régimen de alquiler ha aumentado en un 51.8% en ese mismo período.

- Uno de los problemas fundamentales se asocia a la escasa oferta de viviendas en alquiler que no puede responder a la demanda existente. Una situación que también se repite en los municipios de su entorno. Este uno de los factores más evidentes del tensionamiento del mercado y apunta a un futuro crecimiento del precio del alquiler si no se toman medidas correctoras.
 - La renta media de los contratos de alquiler vigentes en Basauri (de todos los contratos registrados vigentes independientemente del año en el que se ha firmado el contrato) se sitúa en 688 euros en el tercer trimestre de 2024 lo que supone una renta media claramente inferior al promedio de Bilbao (que supera la cota de los 800 euros) y un nivel similar a otros municipios del entorno del Gran Bilbao.
- Con todo ello, el tensionamiento del mercado de vivienda y especialmente, del mercado de alquiler en Basauri se confirma. Así lo refleja el reciente informe del Observatorio Vasco de la Vivienda:
- Como puede apreciarse en dicho informe el precio del alquiler ha crecido de forma notable en los últimos años, registrando un crecimiento superior al 15% entre 2018 y 2023. Sin embargo, esta tasa de incremento no resulta suficiente para que aparezca tipificado como municipio tensionado al no superar la cota del IPC de este período 2018-2023 más tres puntos porcentuales.
 - En cambio, es **el criterio asociado al esfuerzo económico de los hogares el que resulta decisivo para tipificar a Basauri como municipio tensionado, superando la cota del 30% del esfuerzo económico para el pago de la vivienda de la misma forma que sucede en otros municipios del entorno** como Bilbao, Erandio, Portugalete, Santurtzi y Sestao. Como se ha indicado, además, para la confección de este indicador se tiene en cuenta la renta disponible media del conjunto de hogares de un municipio, no exclusivamente de las personas y familias que residen en alquiler y que disponen, habitualmente, de un nivel de ingresos significativamente inferior a la media. Por tanto, el esfuerzo medio de los hogares en alquiler para pagar la vivienda se acercaría, en mayor medida, a una cota superior al 40%.

Además, en esta configuración de los precios de alquiler existen 2 elementos que pueden incidir en su alza no controlada, las gestionadas por los grandes tenedores y las viviendas que no han sido alquiladas en los últimos años, especialmente las que puedan estar actualmente desocupadas.

GRANDES TENEDORES

En el término municipal de Basauri existen 19.343 viviendas, de las que 118 viviendas pertenecen a propietarios titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial. En comparación con el parque en alquiler (1.888 viviendas) representan el 6,2% de este parque.

En cuanto a la oferta de alquiler registrada en los principales portales inmobiliarios, solo existe una vivienda en alquiler en oferta, en el momento de redactar la presente memoria.

Se puede determinar, por lo tanto, que estas viviendas gestionadas por operadores privados suponen un número relevante de la oferta existente, tanto en comparación con el parque en alquiler actual como especialmente respecto a la oferta de viviendas en arrendamiento que figuran en los portales inmobiliarios, que en estos momentos es prácticamente inexistente para el municipio de Basauri.

Por ello, se entiende que los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios futuros de los contratos de arrendamiento.

Ante esta situación, se considera que es necesario realizar una definición particularizada de grandes tenedores en la zona de mercado residencial tensionada de Basauri, de forma que las viviendas ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023, y de esta manera propiciar la contención de los precios de alquiler mediante la aplicación del sistema de índices de precios de referencia. Asimismo, les resultará aplicable el resto de las medidas tendentes a la protección de los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica.

Se propone, por lo tanto, que la definición particularizada que permite realizar el artículo 3.k de la Ley 12/2023, sea para el ámbito concreto de la zona de mercado residencial tensionado de Basauri la siguiente:

"En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Basauri, se considera gran tenedor a toda 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 m² 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".

De acuerdo a lo anterior, se solicita que figure en la resolución del expediente, para los contratos en los que lo grandes tenedores sean la parte arrendadora, la aplicación de las determinaciones establecidas en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en sus artículos 19, Disposición final primera, Disposición final quinta y Disposición final sexta, sin perjuicio de otras disposiciones que igualmente pudieran resultar aplicables durante el periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado.

Además, en el caso de que no se encuentre vigente un sistema de índice de precios de referencia aplicable a la zona tensionada del término municipal de Basauri, se solicita pueda ser vinculante para los grandes tenedores el artículo 17.6 de la LAU, al entenderse del tenor literal de la ley 12/2023 que dicho precepto establece un régimen jurídico general para las zonas tensionadas, y no excluyente respecto al especial previsto por el artículo 17.7 de la LAU.

De esta manera, en caso de no encontrarse vigente el sistema de índice de precios, los nuevos contratos suscritos por los grandes tenedores deberán al menos respetar lo establecido en el artículo 17.6 LAU, respecto a las viviendas en las que haya habido un contrato de alquiler en el periodo de los últimos 5 años.

Para el momento en el que entre en vigor el sistema de índices de precios de referencia, los grandes tenedores deberán aplicarlo, sin que en ningún caso la renta calculada en virtud del artículo 17.6 pueda superar la resultante de aplicar el sistema de índices, y viceversa.

VIVIENDAS QUE LLEVEN 5 AÑOS SIN ALQUILAR

Se considera que el principal grupo de viviendas del que pueden proceder las nuevas viviendas no alquiladas en los últimos 5 años es el de las viviendas que actualmente se encuentran deshabitadas o infrautilizadas.

Aunque no consta un colectivo de viviendas deshabitadas o infrautilizadas dimensionado en base a un estudio específico, se parte de que existe un conjunto de 600 viviendas aproximadamente sobre las que se está aplicando el recargo del IBI, lo que supone un porcentaje significativo respecto al mercado de alquiler del municipio (un 32%) y supera en 2.3 veces el parque de vivienda de Basauri incorporado a los programas Bizigune y ASAP.

La existencia de programas de intermediación en el mercado de alquiler con buena acogida, como Bizigune, permiten derivar parte de estas viviendas hacia el alquiler asequible. Sin embargo, al ser programas de adscripción voluntaria, se precisa de la adopción de medidas adicionales que permitan contener los precios de alquiler de una manera más preceptiva para los arrendadores, evitando de esta manera un aumento especulativo de los precios.

Por ello, se solicita la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado, en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, 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, de manera que 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.

Indicadores socioeconómicos

Al igual que en el conjunto de la CAE, la situación socioeconómica ha mejorado en Basauri en los últimos años si nos atenemos a los indicadores asociados al mercado de trabajo, de forma que la tasa de paro en Basauri se ha reducido de forma muy considerable en los últimos años según los datos que ofrece Lanbide del paro registrado, desde niveles superiores al 20% al comienzo de la década pasada, hasta el 12% en el 2024.

En todo caso, a partir de datos de Eustat se confirma que los niveles de desempleo de Basauri se sitúan por encima del 10% (10,5%), lo que supone 2 puntos porcentuales más que en el conjunto de Euskadi, así como 1,2 puntos porcentuales por encima del Gran Bilbao.

Sin embargo, de mayor interés para la declaración de zona tensionada resulta el indicador asociado a la renta disponible de los hogares. Además, en el caso de Basauri resulta relevante para estimar el indicador de esfuerzo económico que es que en el último informe del Observatorio Vasco de la Vivienda sitúa a Basauri como uno de los municipios tensionados de Euskadi al superar la cota del 30% del esfuerzo económico para el pago de la vivienda, estimado mediante la división de la renta de alquiler media y los gastos de suministros del hogar sobre la renta media de los hogares de Basauri, como ha ocurrido en buena parte del área metropolitana de Bilbao.

Pues bien, la renta media disponible del conjunto de los hogares en 2022 se situaba en 34.724 euros, muy por debajo de la media de Gran Bilbao que superaba los 40 mil euros y también por debajo de los municipios que Basauri tiene a su alrededor, que también se sitúan en más de 40 mil euros de renta.

Esta menor renta proviene del impacto tras la Gran Recesión (en torno a 2008) cuando la renta media de los hogares se redujo en Basauri con mayor intensidad que en el resto de los ámbitos territoriales. Esto supone que las personas (normalmente jóvenes) que quieren o han querido acceder a su primera vivienda han dispuesto de una menor renta disponible para poder asumir un precio de la vivienda cada vez más caro, tanto en alquiler como en propiedad.

Por tanto, **en buena medida, el tensionamiento del mercado de la vivienda en Basauri se asocia a lo reducido de la renta disponible media del municipio lo que puede llevar a los hogares a decantarse por opciones como el alquiler antes que la compra.** Más aún, como se ha indicado, en el caso de los hogares que residen en régimen de alquiler, la renta disponible resulta, habitualmente, inferior a la renta media de los hogares de un municipio.

Adicionalmente, **la presión de la demanda de vivienda de las personas que tratan de acceder a una vivienda y residen en Bilbao y en su entorno genera un efecto negativo al presionar al alza el precio de la vivienda en Basauri.** Dada la cercanía del municipio con la capital, muchas unidades de convivencia pueden decantarse por municipios como Basauri, donde el precio medio de la vivienda es inferior y donde se puede llegar fácilmente a capital mediante transporte público o en coche.

Necesidades y demanda de vivienda

El principal colectivo que integra la demanda de vivienda asequible es el de las personas jóvenes, entendidas como aquellas que aspiran a un primer acceso a la vivienda para constituir un hogar propio distinto del familiar en el que residen (emancipación).

Para dimensionar adecuadamente a este colectivo, en el diagnóstico se ha realizado un análisis pormenorizado del Padrón, en base al cual se deduce que la población de 18 a 34 años asciende a 6.709 personas, lo que supone el 16,5% del total de la población empadronada de Basauri.

El número de personas jóvenes de 18 a 34 años que están emancipadas y empadronadas en Basauri se sitúa en 2.407 personas, de forma que tasa de emancipación se sitúa en el 35,9% sobre la población joven empadronada en el municipio en 2025. Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2024 se situaba en el 31% .

Entre las personas de 29 a 34 años esta tasa de emancipación se sitúa en el 61,9% mientras que en los estratos de edad menores de 29 años la tasa se reduce considerablemente, hasta el 32,8% entre las personas de 24 a 29 años y al 14,6% en los menores de 24 años.

Según esta estimación, por lo tanto, se calcula que **4.302** personas de 18 a 34 años no se encuentran emancipadas y continúan viviendo con sus progenitores. En cuanto a la demanda efectiva, que podemos considerar por encima de los 23 años por su mayor grado de incorporación al mercado laboral, el colectivo estaría integrado por 2.227 personas. Es este colectivo el destinatario de los programas de ayudas de emancipación Gaztelagun y Emantzipta, además de los procedimientos de adjudicación preferente de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

Por lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, ésta resulta significativamente elevada en Basauri. En términos de incidencia por número de habitantes, la intensidad de la demanda de vivienda protegida en Basauri se sitúa en 9,2 solicitudes por 100 habitantes, lo que supone un nivel muy elevado que duplica al registrado en el conjunto de Euskadi (4,5 solicitudes por cada 100 habitantes) y en Bizkaia (4,7 solicitudes por cada 100 habitantes).

En el segundo trimestre del 2025, un total de 3.731 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide tanto personas y familias empadronadas como no empadronadas en el municipio. Las solicitudes de personas y familias empadronadas suponen el 58,5% de todas las solicitudes, es decir, 2.181 solicitudes en total, mientras que las correspondientes a las solicitudes de personas y familias no empadronadas suponen el 41,5%, es decir 1.550 solicitudes.

También resulta considerable la demanda de personas y familias de fuera de Basauri, tanto en compra, como especialmente en alquiler. Todo ello es coherente con la referida presión de la demanda exógena a Basauri proveniente de los municipios del entorno y, especialmente, de Bilbao.

Uno de los rasgos más relevantes en este sentido es el predominio de la demanda de alquiler, que está compuesto en su mayoría por personas y familias ya emancipadas en el mercado de alquiler libre y que se inscriben para poder acceder a una vivienda protegida a un precio más moderado, así como poder acceder a las ayudas al alquiler que requieren como requisito la inscripción en Etxebide.

Este tipo de demanda de alquiler ha crecido con fuerza. El número de solicitudes ha aumentado en más de 1.200 en 2 años, lo que ha supuesto un incremento de un 43% sobre el total de solicitudes inscritas al comienzo de 2023.

- Además, la demanda de alquiler protegido es predominante. En Basauri 8 de cada 10 solicitudes de vivienda inscritas en Etxebide tienen que optar por el alquiler, debido en buena medida, a su desfavorable situación económica.
- Como se ha indicado, la mayoría de las personas y familias que demandan vivienda protegida residen ya en una vivienda en alquiler libre. Son personas y familias con un muy reducido nivel de ingresos que deben realizar un excesivo esfuerzo para el pago de la vivienda que supera ampliamente la cota del 30% de su nivel de ingresos.

El reducido nivel de ingresos medio de estas personas y familias que demandan vivienda protegida es uno de los rasgos más relevantes que les condiciona de forma estructural a permanecer como demandantes de vivienda protegida a corto y al menos, medio plazo. Así, si tomamos como referencia el conjunto de unidades de convivencia que demandan vivienda protegida en Basauri, su nivel medio de ingresos anuales no alcanza la cota de los 16 mil euros (15.872 euros), debido en buena medida al muy reducido nivel de ingresos de las solicitudes de vivienda protegida en alquiler que apenas superan los 13.000 euros como promedio.

En este orden de cosas, aun siendo reducido el nivel de ingresos en ambos colectivos, la diferencia de la renta de los hogares que demandan una vivienda en alquiler respecto a los hogares que demandan una vivienda en compra es bastante notable, de forma que, esta diferencia, supera los 10.000 euros por solicitud como promedio en detrimento de las solicitudes de demanda de vivienda protegida en alquiler.

Por lo que respecta a las características y perfil de esta demanda, se debe indicar que las y los titulares de las solicitudes se componen de un mayor porcentaje de mujeres (41%), frente al 34,1% de los hombres, y también destaca que más de la mitad (58,3%) de las solicitudes provienen de personas que realizan esta demanda en solitario. Asimismo, es relevante la importancia de la demanda asociada a la población más joven de forma que 1.001 solicitudes se corresponden con personas jóvenes, de las que 532 solicitudes se asocian a personas jóvenes que ya están empadronadas en Basauri y 469 solicitudes a personas jóvenes no empadronadas.

La respuesta desde las políticas públicas de vivienda

Como se subraya en las conclusiones del Diagnóstico, el Ayuntamiento de Basauri y el Gobierno Vasco vienen implementando desde hace años políticas y programas que se trata de reforzar y complementar de forma paralela a esta declaración.

El pilar del conjunto de medidas es la promoción de vivienda protegida y el poder disponer en la CAE desde hace dos décadas de un parque de vivienda protegida permanente gracias a la calificación permanente que entró en vigor en 2003. De este modo, hasta el momento se han promovido 1.508 viviendas protegidas en Basauri, 601 viviendas tienen la calificación de definitiva, de las cuales solo 93 viviendas son viviendas en alquiler.

Adicionalmente, el mercado de alquiler se encuentra intervenido en gran medida por el amplio dispositivo de prestaciones y ayudas que permiten ayudar a un porcentaje elevado de personas arrendatarias y reducir el esfuerzo que realizan para el pago de la vivienda en el mercado libre.

De forma más concreta, entre las prestaciones destinadas a apoyar el pago de la vivienda a las unidades de convivencia en situación cercana a la exclusión residencial destacan la PCV vinculada a la RGI, la PEV y las AES. Entre el conjunto de estas ayudas se da cobertura a algo más de 500 unidades de convivencia en Basauri, lo que pone de relieve la situación desfavorable de muchas personas y familias que residen en alquiler, apreciándose un porcentaje mayor de mujeres que se encuentran en esta situación, debido a la mayor precariedad laboral que afrontan las mujeres en el mercado de trabajo.

De este modo, al igual que en el resto de Euskadi, el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler dispone de una considerable cobertura para las personas y familias que presentan mayores dificultades para el pago de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler, constatándose la mayor incidencia de las situaciones de exclusión residencial entre las mujeres.

- En el caso de la Prestación Económica de Vivienda, 135 personas beneficiarias reciben esta ayuda. Más de la mitad de estos expedientes son de mujeres, en concreto 79 expedientes se corresponden con mujeres mientras que 56 provienen de hombres.
- En cuanto a la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), que es una prestación mensual que tiene como objetivo atender a las necesidades asociadas al pago del alquiler, en marzo de 2025 se registraban 189 unidades personas beneficiarias de las cuales 77 eran hombres, y 112 eran mujeres,

Adicionalmente, por lo que respecta a las Ayudas de Emergencia (300 euros/mes por ayuda) con los datos del 2023, han sido concedidas 135 ayudas para el alquiler de vivienda y en cuanto a las AES para hipoteca 97 unidades de convivencia han sido beneficiarias de esta ayuda.

Además, existen ayudas para hacer frente a otros gastos directamente relacionados con la vivienda, como son los relacionados con la energía (electricidad y gas) y las labores de mantenimiento (comunidad, teléfono, seguro del hogar, etc.).

Por lo que respecta al **Derecho Subjetivo a la Vivienda**, de 581 solicitudes y de estas 443 han sido reconocidas. Esta prestación integrará en breve a la Prestación Complementaria de Vivienda en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

Por último, **los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parque del parque de vivienda asequible en alquiler**. Actualmente, en Basauri 52 viviendas forman parte del programa ASAP y 207 viviendas del programa Bizigune, de las cuales 193 están ya ocupadas o adjudicadas. Hay que destacar, en este sentido, la importancia del programa ASAP en Basauri dado que es un programa con un recorrido muy inferior en otros municipios de la CAE.

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Tal y como se indica en los informes del Observatorio Vasco de la Vivienda, cuyo contenido queda confirmado por el análisis de los datos expuestos en el Diagnóstico que acompaña a la presente Memoria, Basauri cumple uno de los supuestos previstos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda para solicitar su declaración como Zona de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT).

En concreto, Basauri supera la cota del 30% del esfuerzo necesario para el pago de la vivienda en alquiler, dado que alcanza el 30,8% según el último informe publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda en el que se identifican las zonas tensionadas de la CAE.

Por todo ello, y con el fin de contener la escalada de precios de alquiler que se está produciendo de manera muy destacada en el municipio de Basauri y su incidencia sobre el excesivo esfuerzo económico para el pago de la vivienda, se considera imprescindible la aplicación de las disposiciones previstas para las zonas de mercado residencial tensionado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Se considera que quedan acreditados los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Basauri, en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio del detalle de las acciones a realizar en los próximos 3 años para corregir o atenuar parte de los desequilibrios detectados entre la oferta y la demanda de vivienda asequible que afecta a la población residente.

4.- MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

Tal y como establece la ley 12/23, en el apartado 4 del artículo 18, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, 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.

Siguiendo el protocolo para la declaración de zonas tensionadas elaborado por el Gobierno Vasco, y puesto que la implantación de un **plan específico de medidas** a 3 años supone la coordinación entre administraciones para la planificación, programación y gestión de viviendas, se plantea un plan orientado en torno a 4 ejes estratégicos

- EJE 1.- FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**
- EJE 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA**
- EJE 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES**
- EJE 4.- COORDINACIÓN INSTITUCIONAL, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**

EJE 1. FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE

El plan de medidas presenta un conjunto de actuaciones relacionadas con la promoción de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales en Basauri, con un horizonte temporal de inicio entre 2026 y 2029.

Se busca atender la demanda de vivienda protegida en Basauri mediante un conjunto de actuaciones urbanísticas estratégicas, priorizando el alquiler protegido y la regeneración urbana, con una clara coordinación entre organismos públicos y privados para garantizar su ejecución en los plazos previstos .

Las promociones están impulsadas por diversas entidades, entre ellas el Ayuntamiento de Basauri, el Gobierno Vasco, SEPES y promotores privados. La mayoría de los proyectos se encuentran en gestión o con planes especiales aprobados, aunque algunos requieren trámites adicionales como expropiaciones o modificaciones urbanísticas que pueden extender la ejecución más allá del periodo 2026-2029.

Durante el periodo 2026-2029, coincidiendo con los ejercicios en los que podría estar vigente la zona de mercado residencial tensionado, se prevé el inicio de 362 viviendas -de las cuales el 73% serán de protección pública- y 42 alojamientos dotacionales.

El porcentaje destinado al alquiler, mediante la actuación coordinada con el Gobierno Vasco en el ámbito de Azbarren y la promoción de alojamientos dotacionales, supondrá al menos el 46% de la oferta total de vivienda de este periodo.

A partir de 2029, y dentro de la planificación actual del Ayuntamiento, se continuará la gestión de diversos ámbitos que prevén la iniciación de 1.072 viviendas más, incrementándose hasta el 73% el peso de la oferta de vivienda de protección pública sobre el total de vivienda prevista, a la que hay que añadir los 20 alojamientos dotacionales de San Fausto.

El porcentaje destinado al alquiler, mediante la actuación coordinada con el Gobierno Vasco en el ámbito de Azbarren y con el Ministerio de Vivienda (SEPES) en La Basconia, más los citados alojamientos dotacionales, representarán un 53% de la oferta total de vivienda.

Entre las áreas principales destacan:

PROMOCIONES CUYO INICIO SE PREVÉ DENTRO DEL PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN DE MEDIDAS (2026-2029)

Azbarren (A.R. 01)

Situada junto a las vías del tren Euskotren y próxima al barrio de Sarratu, esta área contempla la construcción de **416 viviendas de protección pública y 24 alojamientos dotacionales**, todos destinados al alquiler protegido. El desarrollo se divide en dos Unidades de Ejecución (UE 34.1 y UE 34.2) para facilitar el realojo y derribo de construcciones existentes. El Ayuntamiento ha cedido parte del aprovechamiento urbanístico y parcelas para facilitar la promoción.

La primera fase, cuyo desarrollo se establece para el periodo 2026-2029, incluye 242 viviendas , de las que 146 serán promovidas por el Gobierno Vasco, al que también le corresponde el suelo destinado a los 24 alojamientos dotacionales.

San Fausto - Pozokoetxe - Bidebieta (A.R. 02)

Para el periodo de vigencia del Plan, 2026-2029 se prevé el desarrollo de 18 viviendas de protección pública (18 VPT) y 18 viviendas libres.

La promoción de los 20 alojamientos dotacionales está sujeta a una propuesta de convenio con el Gobierno Vasco, aunque los procesos de expropiación necesario hacen que su inicio pudiera extenderse más allá del periodo del plan.

San Miguel Oeste (A.R. 03)

Durante el periodo del plan se prevé iniciar la promoción de 18 alojamientos dotacionales, a desarrollar por el Gobierno Vasco.

PROMOCIONES CUYO INICIO SE PRODUCIRÁ MÁS ALLÁ DEL PERÍODO DE VIGENCIA DEL PLAN DE MEDIDAS (2026-2029)

La Basconia NorEste (A.O.R. 05)

Esta área, actualmente calificada como uso industrial, se subdivide en residencial y mixto. En la zona residencial se proyectan **392 viviendas en régimen de alquiler asequible** bajo el Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible del Ministerio de Vivienda.

El desarrollo está a cargo de SEPES, entidad pública que colaborará con el Ayuntamiento y llevará a cabo la urbanización mediante expropiación. Aunque los trámites están avanzados, se estima que las parcelas no estarán disponibles durante el periodo 2026-2029 debido a la complejidad de la ejecución .

La Basconia SurEste (A.O.R. 02)

Área que alberga las instalaciones de Arcelor, con un uso industrial predominante. Se prevé el desarrollo de 182 viviendas (110 libres, 39 de protección social y 33 tasadas) y la integración de alojamientos dotacionales. La tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana está en manos de Arcelor Mittal y se estima que no concluirá dentro del periodo del plan .

Actuaciones Integradas (A.I.)

- **A.I. 02:** Ubicada en la calle Kareaga Goikoa, prevé 60 viviendas con 24 destinadas a vivienda de protección social, con inicio de construcción próximo. Es, por lo tanto, la única actuación integrada cuyo inicio se prevé dentro del periodo de vigencia del plan.
- **A.I. 01 (Discontinua) Kareaga Goikoa-Bizkotxalde:** Se amplía la previsión de viviendas tasadas a un total de 94 (46 libres, 19 sociales y 29 protegidas) para mejorar la viabilidad económica y se reordena la implantación edificatoria .
- **A.I. 02:** Ubicada en la calle Kareaga Goikoa, prevé 60 viviendas con 24 destinadas a vivienda social, con inicio de construcción próximo.
- **A.I. 03:** Agrupa unidades de ejecución para completar la estructura urbana, con 8 viviendas sociales previstas y Plan Especial aprobado en 2024 .
- **A.I. 07:** Corresponde a la U.E. 20, con 16 viviendas sociales de un total de 32 .

En cuanto a las acciones incluidas dentro de la Estrategia 1.2. para el **fomento de programas de intermediación en el mercado de alquiler**, se incluyen diversas acciones para movilización de viviendas existentes hacia el alquiler asequible, cuyo objetivo común es promover la vivienda principal y reducir la vivienda secundaria, deshabitada o turística. Para ello destacan las siguientes medidas:

- **La realización de un estudio de vivienda vacía orientado a la puesta en marcha del registro de viviendas vacías.** De este modo, se plantea realizar un estudio que analice el nivel de uso del conjunto del parque de viviendas de Basauri y, de forma específica, de la situación de la vivienda vacía del municipio mediante el que se estudie la incidencia efectiva de este tipo de viviendas, y sus diversas tipologías, así como las características de las viviendas deshabitadas.
- **El impulso a los programas Bizigune y ASAP** y estimulación de estos programas de movilización de vivienda vacía mediante su divulgación. En este sentido, hay que destacar que Basauri ya destaca por presentar un elevado grado de penetración de ambos programas, por lo que la mera continuidad del mismo en el municipio en niveles de cobertura similares o algo superiores sería ya un buen resultado. Asimismo, el Gobierno Vasco se encuentra en un proceso de adaptación y mejora de algunos de estos programas, que debería facilitar su mayor eficacia y pertinencia en las zonas que se declaren como tensionadas.
- **El mantenimiento y en su caso, refuerzo de las medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda privada y la promoción del alquiler social.** De este modo, Basauri dispone ya de una serie de medidas fiscales que tratan de coadyuvar a incrementar la oferta de vivienda a un precio asequible en el municipio. Estas medidas combinan un incentivo del 50% a las viviendas que forman parte de Bizigune y del Programa ASAP, así como un recargo a las viviendas sin personas empadronadas. En este sentido, en el marco del Plan, el Ayuntamiento de Basauri plantea mantener y, en su caso, reforzar las medidas fiscales ya implementadas desde hace algunos años (a través del IBI) u otro tipo que faciliten la puesta de viviendas en el mercado de alquiler en el marco del Programa Bizigune o ASAP. De forma específica, se plantea estudiar aumentar la bonificación del IBI hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto para las viviendas que formen parte de los programas de movilización de vivienda vacía.
- **La conversión de locales en viviendas.** Desde 2021, Basauri cuenta con una ordenanza que regula las actuaciones consistentes en el cambio de uso de locales de planta baja y otros a vivienda, localizados en ámbitos residenciales consolidados. Hasta el momento, se han concedido 113 permisos para cambios de uso de local comercial a vivienda. En este orden de cosas, se plantea analizar el alcance y eficacia de la ordenanza, y su posible modificación si fuera necesario para incrementar su impacto en la conversión de locales en viviendas, en consonancia con las modificaciones introducidas por el Gobierno Vasco en el Decreto de Habitabilidad.

EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA

Con carácter preliminar, se plantea aplicar una serie de **acciones** para **controlar el crecimiento de los alojamientos turísticos y para fomentar el uso residencial del parque de viviendas**, aunque Basauri no sea un municipio con tradición turística. Sin embargo, la fluida comunicación de Basauri con Bilbao e incluso con otros municipios turísticos de la costa de Bizkaia, así como su relativa cercanía al propio aeropuerto de Loiu, hacen de Basauri un municipio que pueda resultar relativamente atractivo para el turismo que busca un precio asequible en el gasto de alojamiento.

De este modo, en el marco de este Plan, se trata de monitorizar la presencia de estos alojamientos turísticos que disminuyen las viviendas de uso residencial y realizar algún tipo de actividad de comunicación e información a las comunidades de personas propietarias para que puedan optar por limitar o prohibir su instalación, así como estudiar la posibilidad de elaborar una ordenanza y/o una modificación de las normas urbanísticas generales del PGOU que limiten o impidan la apertura de nuevos alojamientos turísticos.

En el ámbito específico del **fomento de las políticas de rehabilitación y regeneración urbanas**, aunque no suponen la generación de vivienda asequible de manera directa, la implementación de medidas y acciones que coadyuven en la rehabilitación del parque de viviendas constituyen actuaciones fundamentales para favorecer unas adecuadas condiciones de habitabilidad.

Si estas actuaciones, además, van relacionadas con mejoras en materia de eficiencia energética, se pueden conseguir ahorros directos que mitiguen el conjunto de gastos asociados a los suministros, y disminuir así el coste global que suponen sobre la renta media de los hogares. De este modo, en el plan de medidas específicas se incide en las siguientes:

- La difusión de las ayudas es la orden de ORDEN de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.
- El mantenimiento de bonificaciones e incentivos fiscales incluidos en el ICIO y en el IBI destinadas al fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética

Asimismo, hay que subrayar que el Ayuntamiento de Basauri dispone de una línea propia de ayudas, a través de BIDEBI, para fomentar la eficiencia energética, la accesibilidad y la rehabilitación de los edificios y viviendas del municipio. Se plantea el mantenimiento de las mismas y, en su caso, analizar nuevas ayudas asociadas a los objetivos de este Plan en los próximos años según las necesidades detectadas en el municipio.

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES

Uno de los rasgos distintivos de la política de vivienda en la CAE se caracterizan por el amplio dispositivo de prestaciones y ayudas que contribuyen a paliar la situación de decenas de miles de personas arrendatarias que deben realizar un excesivo esfuerzo económico para el pago de las rentas en el mercado de alquiler libre.

En este orden de cosas, Basauri es un ejemplo de esta situación dado que el indicador que permite tipificarlo como zona tensionada es, precisamente, el asociado al esfuerzo económico para el pago de la vivienda en alquiler que supera la cota del 30%.

En este sentido, un número considerable de personas y familias de Basauri que residen el alquiler recibe algún tipo de prestación que le ayuda al pago de la renta de alquiler, con especial prioridad hacia aquellas personas y familias con mayores dificultades.

En cualquier caso, las **medidas descritas en el EJE 3 hay que verlas como un refuerzo al resto de acciones de apoyo comunitario que se desarrollan en el municipio**, siendo las más destacables:

- Ayudas a la Emancipación Juvenil del Gobierno Vasco: Gaztelagun y Emantziapa.
- Prestaciones del Gobierno Vasco para colectivos en riesgo de incurrir en exclusión social por falta de vivienda: Derecho Subjetivo a la vivienda, Prestación económica de vivienda (PEV) y Prestación Complementaria de Vivienda (PCV).
- Ayudas municipales para sufragar gastos asociados a la vivienda: Ayudas de Emergencia Social y las Ayudas al alquiler para la población en general.
- Acciones Vinculadas a la Declaración de Zona Tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de Mayo: medidas que limiten el incremento del precio del alquiler y protejan a los inquilinos.

De forma específica, el Gobierno Vasco se encuentra en un proceso de adaptación y mejora de algunos de estos programas, como es el caso de Gaztelagun, así como la implementación de nuevas medidas con el fin de apoyar los procesos de emancipación, como son los programas destinados a avalar una parte del coste de acceso a la vivienda a la población joven de la CAE, tanto si optan por la compra, como en el caso de que traten de acceder al mercado de alquiler.

Por tanto, se plantea realizar un seguimiento anual del grado de cobertura y alcance de las ayudas autonómicas durante la vigencia del Plan, a través de la información que facilite el Departamento de Vivienda, y su grado de complementariedad con las ayudas municipales del Ayuntamiento de Basauri.

EJE 4. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL, INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

El objetivo fundamental del EJE 4 es llevar a cabo un proceso de gestión y seguimiento del Plan coordinador y compartido entre todos los departamentos y agentes relevantes de Basauri , así como con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

De este modo, la implementación de este Plan requiere de un trabajo conjunto y coordinado entre todas las instituciones implicadas. De este modo, se trata de que el Ayuntamiento de Basauri, con el apoyo de BIDEBI, lidere este proceso de colaboración permanente a lo largo de los tres años que dura este Plan, así como respecto a su seguimiento y evaluación.

Por ello, como acción principal dentro de este EJE 4, se plantea crear una Comisión de seguimiento y coordinación del Plan en la que participe tanto el Ayuntamiento de Basauri como el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, así como un Grupo de Pilotaje de carácter interno. En el caso del Grupo de Pilotaje, podrían participar, además de la alcaldía y el área de urbanismo, otras áreas y departamentos que sean responsables de algunas de las medidas y acciones del Plan como el área de Servicios Sociales.

De forma paralela, en este Eje 4 resulta también muy relevante la vertiente de información al ciudadano. En este ámbito, Basauri cuenta desde hace décadas con los servicios y la experiencia de la sociedad pública BIDEBI, que es una sociedad municipal del Ayuntamiento de Basauri, de capital íntegramente público, especializada en el desarrollo integral y la ejecución del planeamiento urbanístico. BIDEBI cuenta con una trayectoria contrastada en impulsar el planeamiento y la gestión urbanística en el municipio de Basauri con el objetivo de favorecer la promoción de vivienda, especialmente protegida, y la regeneración urbana.

En este sentido, en el marco del Plan, se plantea que durante los próximos tres años, BIDEBI, en coordinación con las y los responsables del Ayuntamiento de Basauri prosiga realizando esta labor de asesoramiento en la preparación y tramitación de ayudas para la rehabilitación, alquiler y trámites relacionados con la vivienda. De forma específica, profundizará en el desarrollo de los servicios de información y orientación a la ciudadanía vinculados a las principales acciones de este Plan

- Informar sobre todo tipo de programas y ayudas, tanto las asociadas a rehabilitación como al pago del alquiler (Gaztelagun, PEV. DSV...) y la compra (Emantziap).
- Captación de viviendas para ser alquiladas en el marco de Bizigune y ASAP
- Publicitar los programas y ayudas en materia de vivienda y rehabilitación

5.- CONCLUSIONES

La Ley de ámbito estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reconoce la diversidad territorial del problema de la vivienda y prevé la posibilidad de que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en las debidas condiciones de asequibilidad.

El procedimiento expresamente habilitado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, como administración habilitada legalmente para declarar una zona como de mercado residencial tensionado, establece la posibilidad de que cada Corporación Local incoe la solicitud de tal declaración mediante la redacción y remisión de un diagnóstico de la situación de la oferta y la demanda del municipio, un plan específico de medidas para corregir o revertir el déficit de oferta suficiente de vivienda asequible y una memoria justificativa de la procedencia de la solicitud.

En base a ello, la presente memoria, acompañada de los documentos "Diagnóstico para la declaración de zona tensionada" y "Plan de Vivienda de Basauri para la declaración de zona tensionada", justifica adecuadamente la necesidad de declarar al municipio de Basauri en su totalidad como zona de mercado residencial tensionado, al acreditarse el cumplimiento del Criterio asociado al esfuerzo para el pago de la vivienda y que afecta negativamente a toda la población residente en todo el término municipal de Basauri, especialmente, a las personas y unidades de convivencia que planean conformar nuevos hogares.

De esta manera, y mientras las administraciones públicas acometen de manera planificada medidas específicas para incrementar la oferta de vivienda asequible, en un periodo inicial de 3 años (2026-2029), se hace imprescindible disponer de herramientas que contengan la evolución al alza de los precios, especialmente en el mercado libre de alquiler, y que están previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por todo ello, y en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, se solicita que se resuelva favorablemente la solicitud planteada por el Ayuntamiento de Basauri, mediante orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Basauri, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. La declaración del municipio de Basauri, en su conjunto, como zona de mercado residencial tensionado.
2. La asignación para dicho ámbito del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.

3. La aprobación de la declaración particularizada de grandes tenedores para la zona tensionada de Basauri, con aplicación a los nuevos contratos de alquiler en que intervengan como arrendadores lo previsto en el artículo 17.6 de la Ley 9/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuando dichos nuevos contratos se realicen sobre viviendas que hayan estado alquiladas en algún momento en los últimos 5 años, hasta el momento en que se pueda aplicar el artículo 17.7 de la misma norma por entrar en vigor para el Territorio Histórico de Bizkaia y para el municipio de Basauri el correspondiente sistema de índices de precios de referencia.
4. La aplicación a los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado de Basauri, en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, lo previsto en el artículo 17.7 de la Ley 9/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
5. La aprobación del “Plan específico de medidas” propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de los compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un periodo inicial de 3 años, y con especial atención a la promoción de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales en alquiler asequible.